

## **STRANDRETTE**

**- hvilket vern gir den grunneieren mot estetiske ulemper, forurensning og ellers ønsket om uberørt sjøområde?**

Kandidatnummer: 706

Leveringsfrist: 25.04.08

Til sammen 17498 ord

25.04.2008

# Innholdsfortegnelse

<b><u>1</u></b>	<b><u>INNLEDENDE DEL</u></b>	<b><u>1</u></b>
<b>1.1</b>	<b>Eiendomsrett til eiendommer i sjøen</b>	<b>1</b>
<b>1.2</b>	<b>Oppgavens tema og problemstilling</b>	<b>2</b>
<b>1.3</b>	<b>Strandrett</b>	<b>4</b>
1.3.1	Begrepet	4
1.3.2	Bakgrunn	5
1.3.3	Tilflottsrett	7
1.3.4	Utfyllingsrett	11
1.3.5	Baderett	13
1.3.6	Fiskerett	17
1.3.7	Usikkerhet rundt noe av strandrettens innhold og utstrekning	17
<b><u>2</u></b>	<b><u>VERN MOT ESTETISKE ULEMPER OG FORURENSNING VED ØNSKE OM UBERØRT EIENDOM</u></b>	<b><u>21</u></b>
<b>2.1</b>	<b>Generelt om estetiske ulemper og forurensning samt urørthet</b>	<b>21</b>
<b>2.2</b>	<b>Foreligger det et vern mot estetiske ulemper og forurensning i strandretten?</b>	<b>23</b>
2.2.1	Problemstilling	23
2.2.2	Vernets forankring i rettspraksis	24
2.2.3	Rettsoppfatninger om vernets plass	31
2.2.4	Konklusjon	34
<b>2.3</b>	<b>Gir strandretten et vern utover grannelova § 2, forurensningsloven § 56 og plan- og bygningsloven § 74 nr. 2?</b>	<b>34</b>
2.3.1	Problemstilling	34
2.3.2	Kan strandrettens vern anvendes på tilfeller grannelova § 2, forurensningsloven § 56 og plan- og bygningsloven § 74 nr. 2 ikke omfatter?	35
2.3.3	Kan strandrettens interesseavveining innebære et sterkere vern mot estetiske ulemper og forurensning?	39

2.3.4	Konklusjon	50
<b>3</b>	<b><u>ET BLIKK FREMOVER</u></b>	<b>51</b>
<b>3.1</b>	<b>Er det hensiktsmessig at vern mot estetiske ulemper og forurensning – og annet som kan verne et ønske om urørthet – er en del av strandretten?</b>	<b>51</b>
3.1.1	Problemstilling	51
3.1.2	Hører estetiske vurderinger til juridisk regulering?	51
3.1.3	Bør strandretten verne om annet enn utnyttingsinteresser?	53
3.1.4	Konklusjon	55
<b>3.2</b>	<b>Burde strandretten lovfestes?</b>	<b>55</b>
3.2.1	Problemstilling	55
3.2.2	Er rettstilstanden tilfredsstillende uten lovregulering?	55
3.2.3	Positive og negative sider ved lovfesting	56
3.2.4	Konklusjon	60
<b>4</b>	<b><u>LITTERATURLISTE</u></b>	<b>61</b>
<b>4.1</b>	<b>Norske Lover</b>	<b>61</b>
<b>4.2</b>	<b>Dommer</b>	<b>61</b>
4.2.1	Høyesterettsdommer	61
4.2.2	Underrettsdommer	62
<b>4.3</b>	<b>Forarbeider</b>	<b>62</b>
4.3.1	NOU	62
4.3.2	Odelstingsproposisjoner	62
<b>4.4</b>	<b>Bøker</b>	<b>63</b>
<b>4.5</b>	<b>Artikler</b>	<b>63</b>
<b>4.6</b>	<b>Personlig meddelelse</b>	<b>65</b>
<b>4.7</b>	<b>Annet</b>	<b>65</b>

## 1 Innledende del

### 1.1 Eiendomsrett til eiendommer i sjøen

I Norge er sjøgrunnen – i motsetning til i mange andre land – underlagt privat eiendomsrett. Det følger av ulovfestet rett at den private eiendomsretten strekker seg ut til marbakken. Marbakken kan defineres som det stedet på sjøbunnen der det går fra langgrunt til brådypt.<sup>1</sup> Kan det ikke påvises noen marbakke hjemler ulovfestet rett en eiendomsgrense ved to meters dyp, målt ved middels lav vannstand.<sup>2</sup>

Blir det brådypt rett ved land er det imidlertid ikke oppstilt noen ulovfestet regel. Praksis har vært varierende, men det er enighet om at man uansett har eiendomsrett et stykke ut i sjøen<sup>3</sup>. Dersom man har en avtale eller lignende som fastsetter yttergrensene for eiendommen i sjøen går denne foran ulovfestet rett. Siden det er vanskelig å markere grenser i sjøen er dette lite praktisk, men det hender for eksempel ved utparsellering av eiendommer at man avgrenser eiendommen til strandkanten. Typisk vil dette være der en grunneier som har solgt deler av sin eiendom ved sjøen ikke vil miste sine strandrettigheter til parsellene.

Eiendomsretten er i mange land kjennetegnet av en rett til å ekskludere andre fra eiendommen. I Norge er det imidlertid en rekke begrensninger i grunneierens råderett, men det har ikke alltid vært slik.<sup>4</sup> Situasjonen har endret seg mye siden en periode på 1800-tallet, da grunneiere nesten hadde eksklusiv rett til å disponere over egen eiendom og

---

<sup>1</sup> Falkanger (2007) s.94

<sup>2</sup> Rt.2005 s.1577 premiss 31, Rt.1969 s.613 på s.616 og Falkanger (2007) s.94

<sup>3</sup> NOU 1988:16 s.77 jfr. s.50 og Falkanger (2007) s.94

<sup>4</sup> Rt.2007 s.102 premiss 81

dermed vid adgang til å utelukke andres disposisjoner. Dette kan illustreres av Rt. 1884 s. 41 der grunneier fikk rett til å grave så dypt på sin eiendom at naboeiendommene kunne rase ut.<sup>5</sup>

Med tiden ble det lagt mer vekt på hensynet til naboer, og Norge fikk sin første nabolov i 1887. Mange flere interesser har meldt seg opp gjennom årene, og dermed gitt grunnlag for et vidt regelverk som ivaretar mange forskjellige hensyn. Grunneier, naboer, allmennheten, næringslivet, kommunen, staten og ideelle organisasjoner kan alle ha ulike interesser.

## 1.2 Oppgavens tema og problemstilling

Oppgavens tema er grunneiers vern mot estetiske ulemper og forurensning i sjøen. Alle grunneiere har et slikt vern gjennom regelverk som for eksempel lov om rettshøve mellom grannar av 16. juni 1961 nr. 15 (grannelova), lov om forurensninger og om avfall av 13. mars 1981 nr. 6 (forurensningsloven) og plan- og bygningslov av 14. juni 1985 nr. 77. Grunnen til at oppgaven konsentreres om eiere av sjøgrunn er at disse omfattes av et eget ulovfestet regelsett kalt strandrett. Strandretten omfatter en del rettigheter som tradisjonelt er ansett å være de fordeler man får av å ha eiendom ned til sjøen.

Formålet med oppgaven er blant annet å finne ut hvorvidt det eksisterer et vern mot estetiske ulemper og forurensning i strandretten, og ellers et vern av ønsket om uberørt sjøområde. Estetiske ulemper eller forurensning vil ofte forekomme i forbindelse med utbygging i sjøen, for eksempel en småbåtmarina. Jeg er derfor interessert i å se om en grunneiers ønske om å hindre utbygging av sjøen, eller å motsette seg lignende disposisjoner, kan ha et vern i seg selv. Dette blir en motsetning til den typiske situasjon at to konkurrerende tiltak kjemper om plassen, men er en høyst aktuell problemstilling for mange private sjøgrunneiere.

---

<sup>5</sup> *Knophs oversikt over Norges rett* (2003) s. 208 og Falkanger (1999) s. 326

Videre er det interessant å vurdere om et slikt vern etter strandretten kan innebære et sterkere eller ytterligere vern enn det ordinære grunneiervern etter lovgivningen. For å belyse dette har jeg valgt å sammenligne med tre sentrale bestemmelser som gir grunneiere vern mot estetiske ulemper eller forurensning, nemlig grannelova § 2, plan- og bygningsloven § 74 nr. 2 og forurensningsloven § 56.

Jeg vil også vurdere om det er hensiktsmessig at det eksisterer et vern mot estetiske ulemper og forurensning i strandretten. Til slutt vurderes det om rettstilstanden er tilfredsstillende uten lovregulering av strandretten, og om strandretten bør lovfestes. Den siste problemstillingen er begrunnet i hensynet til grunneiers rettsikkerhet. Det er viktig at grunneier kjenner til sine rettigheter og av den grunn vil jeg vurdere hvordan strandretten og sektorlovgivningen fremstår for grunneiere i dag.

Strandretten og dens mest kjente rettigheter samt noen uklarheter i forhold til eiendomsretten og allemannsretten, presenteres i punkt 1.3. Hvorvidt det eksisterer et vern mot estetiske ulemper, forurensning og ellers et vern mot andres disposisjoner i sjøen, samt om strandretten i så fall kan gi et vern utover grannelova § 2, forurensningsloven §56 og plan- og bygningsloven § 74 nr. 2, vil vurderes i del 2. I del 3 vil jeg vurdere det mer rettspolitiske, blant annet om det bør være et vern mot estetiske ulemper og forurensning i strandretten og om strandretten bør lovfestes.

Oppgaven avgrenses mot typiske spørsmål som dukker opp i forbindelse med kommersiell utnytting i sjøen. Dette vil ofte være spørsmål som oppstår spesielt for blant annet akvakulturanlegg, oppdrettsanlegg, kaianlegg, næringsmessig fiske, uttak av tang, sand og leire. De eksempler jeg kommer inn på vil først og fremst være hentet fra situasjoner som typisk oppstår for privatpersoner som benytter strandretten på privat grunnlag og ikke næringsmessig.

## 1.3 Strandrett

### 1.3.1 Begrepet

Strandretten er et samlebegrep på rettigheter man kan ha i sjøområde eller ferskvann. Eksempler på slike rettigheter kan være rett til å komme til eiendommen med båt, fiskerett, utbyggingsrett, rett til fast fortøyning av båt eller bading. Oppgaven konsentreres om strandretten i sjøområder, men mange av reglene vil kunne anvendes også i ferskvann.<sup>6</sup>

Rettighetene strandretten gir kan være basert på et stiftelsesgrunnlag, som avtale eller hevd. For denne gruppe strandrettigheter skal hver enkelt beføyelse kunne tolkes ut av stiftelsesgrunnlaget, som for eksempel en servituttrett til bading eller båtfeste ervervet ved hevd. Slike strandretter kan man altså ha uavhengig av om man er grunneier eller ikke, man trenger ikke å ha eiendomsrett til egen strandlinje. Ofte har slike rettigheter fulgt med eiendommer som er utparsellert fra strandeendom, selv om parsellen ikke grenser til sjøen. Tidligere var fremkomst på sjøen oftere nødvendig enn i dag. I dag gis ofte en utparsellert eiendom strandrettigheter fordi dette kan øke salgsverdien. Servituttrettigheter som båtplass gir økt omsetningsverdi siden sjøen er et populært sted for rekreasjon. Spesielt rundt kystbyer er det rift om båtplassene.

Snakker man om strandrett på et mer generelt grunnlag er det som regel ulovfestet strandrett man sikter til. De mest kjente strandrettighetene eksisterte lenge før strandrettsbegrepet ble kjent og de var basert på sedvane. Begrepet og dets innhold er siden stadfestet og utviklet gjennom rettspraksis. Mange lover har også tatt hensyn til, og til dels kodifisert, de mest kjente rettighetene.<sup>7</sup>

Når jeg i det følgende bruker begrepet ”strandrett” er det først og fremst den generelle ulovfestet strandrett jeg sikter til i motsetning til den som er basert på et stiftelsesgrunnlag. Den ulovfestede strandrett tilligger enhver grunneier med eiendom ned til sjøen, med mindre annet er avtalt.

---

<sup>6</sup> Lunde (1998) s.731, eks. RG 1989 s.1008

<sup>7</sup> Eks. Lakse- og innlandsfiskloven § 16 bokstav c

### 1.3.2 Bakgrunn

Høyesterett gav i Rt. 1985 s. 1128 (Rugsund-dommen) det som kanskje har blitt den mest kjente definisjonen på strandrett:

”Strandretten er en rett til uforstyrret å kunne nyte de fordeler som følger av at en eiendom ligger til sjøen. De fordeler som er beskyttet på denne måten er blant annet adgangen til sjøverts adkomst - den såkalte tilflottsrett - og mulighetene for bading og friluftsliv. Også strandeierens rett til visse former for fiske, retten til utfylling i sjøen og et visst vern mot forurensning og ulemper av estetisk art, inngår som del av strandretten.”<sup>8</sup>

Forholdet var at noen grunneiere ville ha 4 mærer – som var plassert med mellom 85 og 150 meters avstand til grunneiernes strandlinjer – fjernet fordi anlegget krenket deres strandrett. Høyesterett mente at deres rett ikke var krenket, da det i den konkrete sak ikke var påvist noen ulemper for aktuell eller påregnelig utnyttelse.<sup>9</sup>

Definisjonen på den generelle strandrett i Rugsund-dommen er imidlertid bare en utdyping av en definisjon som ble gitt allerede i Steigen herredsrett i 1952 gjengitt i RG 1952 s. 57. Strandretten ble der definert som ”de fordeler som følger av at en fast eiendom grenser mot havet eller ferskvann”.<sup>10</sup> Dette skal visstnok være den samme definisjon som Gjelsvik brukte i sin bok Norsk Tingsrett.<sup>11</sup>

Det er likevel som regel Rugsund-dommen det er henvist til eller referert fra når strandretten er definert i senere tid. I for eksempel Rt. 1987 s. 629 (Oksval Båthavn) viser Høyesterett til Rugsund-dommen når de gir eksempler på hvilke elementer som er sentrale i

---

<sup>8</sup> Rt.1985 s.1128 på s.1131-1132

<sup>9</sup> Rt.1985 s.1128 på s.1132

<sup>10</sup> Austenå (1983) s.15

<sup>11</sup> Lunde (1998) s.731 og Austenå (1983) s.15



strandretten. Saken gjaldt et bryggeanlegg som strakte seg langs to grunneieres eiendom. Dette skapte tvist mellom disse og Oksval Båthavn som eide bryggen.

I RG 1979 s.1042 hadde en hytteeier fått adgang til båtfeste og bryggeplass ved en fellesstrand da han ikke selv hadde strandlinje. Ved anskaffelsen av en båt som var så stor at den ikke fikk plass ved bryggen, festet han båten ca. 30 meter utenfor en nabos strandlinje på 4-5 meters dyp. Lagmannsretten kom til at plasseringen av båten krenket naboens strandrett. De konstaterte at ”en strandtomt gir grunneieren visse rettigheter over det sjøområde som ligger utenfor den sjøgrunn som støter opp til tomten og er undergitt vanlig eiendomsrett.”<sup>12</sup>

Det kan virke som om begrepet tidligere oftest ble brukt om rettigheter basert på stiftelsesgrunnlag eller lokale sedvaner i rettspraksis. I de senere år har det vært flere tvister om ulovfestet strandrett, slik at dette har blitt et anerkjent rettsgrunnlag.

Tradisjonelt har strandretten gitt rettigheter i forbindelse med landbasert utnyttelse av vedkommende eiendom. Beføyelsene under strandretten har ulik praksis og bærer preg av at ”strandrett” er et samlebegrep som omfatter mange ulike utnyttingsmåter. Det er også rettet kritikk mot begrepet fordi det kunne vært hensiktsmessig å behandle de ulike utnyttingsrettigheter hver for seg.<sup>13</sup> Et moment som taler for kritikken er at de ulike rettighetene kan ha ulikt geografisk anvendelsesområde etter den ulovfestede rett. Slike grenser har nok vært mest diskutert for de rettigheter som har vært aktuelle for kommersiell utnytting som for eksempel uttak av tang og tare. Siden strandrettens geografiske rekkevidde er så usikker, og praksisen etter de forskjellige beføyelser også er varierende, mister likevel momentet noe av sin tyngde.

Det er sagt at strandeier har prioritet for utnyttelsesmåtene som han nå og i rimelig fremtid vil kunne nyttegjøre seg. Dette synspunktet har vært fremtredende ved diskusjoner om hvor

---

<sup>12</sup> RG 1979 s.1042 på s.1044

<sup>13</sup> Nordtveit (1990) s.53

langt ut man skal ha strandretten til de forskjellige beføyelser. Det er imidlertid vanskelig å sette generelle grenser på dette grunnlaget. Hvor langt ut man kan utnytte vannet kan endres med den teknologiske utvikling og bør vurderes konkret.

Det er imidlertid enighet om at strandretten gir rettigheter fra strandlinjen og utover. Den gjelder for privat eiendom i sjøen, men strekker seg også utover eiendomsgrensene. Av den grunn gir strandretten også tilsvarende begrensninger i disposisjonsretten på egen eiendom av hensyn til andres strandrettigheter. Et eksempel finnes i en dom fra Eidsivating lagmannsrett av 16. september 1983. Retten kom her til at strandretten også gav vern mot inngrep på ”andre eiendommers sjøgrunn”.<sup>14</sup> En mudderpram hadde sunket på strandeierens egen eiendom. Han måtte likevel betale erstatning til en nabo fordi denne ble hindret i å komme frem til sin eiendom med båt.

Siste dom som kommenterte strandrettens yttergrenser var Rt. 2005 s.1577. Florø Gård hadde ved avtale i 1859 avstått grunn til Flora kommune og dermed også strandrettigheter. Tvisten gjaldt først og fremst den arealmessige utstrekningen av strandrettighetene, samt prisfastsetting. I dette konkrete tilfellet avgjorde Høyesterett spørsmålet om hvor langt strandrettighetene skulle strekke seg etter den lokale sedvanerett i Florø kommune.

I det følgende vil det nærmere innhold i strandretten beskrives. Siden praksis gir litt forskjellige regler for de ulike beføyelser må man gå inn på de konkrete regler rundt hver rettighet.

### 1.3.3 Tilflottsrett

Tilflottsrett er som uttalt i Rugsund-dommen atkomstrett til eiendom med båt. Muligheten til å komme seg ut på sjøen for å fiske, bade, og ellers bruke båt som fremkomstmiddel er viktig for grunneiere med eiendom til sjøen. Atkomsten kan være vanskelig i sund eller smale fjordarmer der grunneierne må finne veien gjennom andres eiendommer for komme

---

<sup>14</sup> Neergaard (1986) s.135

til sin egen. Andres garn, mærer, brygger, moloer og lignende kan da hindre tilgangen til egen eiendom.

Spørsmålet blir i hvilken grad grunneier må finne seg i at andre begrenser hans tilflottsrett. En viss innskrenkning i denne retten må grunneier tåle. Man må tolerere at det blir en viss omvei eller noe vanskeligere å manøvrere båten til eiendommen.

I Rt. 1951 s. 283 tok Høyesterett opp dette spørsmålet. Bergen havnevesen satte opp en molo og stengte dermed Holmesundet av hensyn til flytrafikken. Eierne av noen sjøboder hevdet at det hindret atkomsten til havneområdet. De var ikke avhengige av gjennomgang i Holmesundet og så lenge tilflottsretten ikke var vesentlig vanskeliggjort kunne de ikke få erstatning. Eierne måtte i noen grad omlegge trafikken og under særlige værforhold ble den veien i større grad usikker enn tidligere. I tillegg mistet de muligheten til å legge skip i ly av en holme ved hardt vær. Disse ulempene i et mindre område av havnen måtte tåles til fordel for sjøflytrafikken. Høyesterett mente at det ikke var tvil om at dette ikke gjorde atkomsten vesentlig vanskeligere.

Det ser altså ut til å foreligge et vesentlighetskrav. Hva som skal til for at atkomsten anses som vesentlig vanskeliggjort er det vanskelig å si noe konkret om da det avhenger av en interesseavveining. Retten kan også se på den samlede krenkelse av strandretten slik som i det neste eksempelet. Dette gjør det vanskeligere å se klare linjer for hvor mye som skal til før tilflottsretten er vesentlig vanskeliggjort. I den tidligere omtalte Oksval Båthavn fant Høyesterett at et småbåtanlegg krenket strandretten for to strandeiere.<sup>15</sup> Grunnen var at sentrale beføyelser - som tilflottsrett, rett til å fortøye båter og til å bade - var krenket. For den ene strandeier var det vesentlig at bryggen innringet hans strand og at båttrafikk ble ført langs stranden slik at bading ble vanskeliggjort, samt at han ikke kunne sette opp planlagt fortøyning. Den andre strandeieren hadde også reduserte bademuligheter, samt at som atkomsten med båt og fortøyningen av den var vanskeliggjort.

---

<sup>15</sup> Rt.1989 s.629

I Rt. 1962 s. 712 kan man se at det har betydning om det er det offentlige som hindrer atkomsten og også om grunneier får en fordel av det som er grunnen til hindringen. I denne saken ble fire gårdsbruk nektet erstatning for at de ikke lenger kunne komme til sine gårdsbruk med store båter. Grunnen til vanskelighetene var at det ble anlagt en lav bru over fjorden ca 2 km fra eiendommene. Høyesterett brukte som moment at den nye veien også var en fordel for grunneierne, og at den var del av en veiplan. Man har gjerne ikke like stort vern mot offentlige interesser og det er mulig at resultatet kunne blitt et annet om en nabo hindret tilkomsten.

I Rt. 1969 s. 157 var det en privat kai i Brønnøysund som fikk vanskeligere atkomst fordi Havnevesenet bygde en ny kai. Høyesterett baserte seg på et vesentlighetskrav og uttalte at ”de ulemper det er tale om iallfall ikke fører med seg noen rett til erstatning med mindre de er av en slik art og betydning at de kan karakteriseres som vesentlige”.<sup>16</sup> De viste til Rt. 1951 s. 283 og Rt. 1962 s. 712 som er omtalt over.

Liknende tvister har vært gjenstand for flere av de domsavsigelsene som finnes på strandrettens område, og har derfor blitt mye omtalt i juridisk teori. Det er derfor treffende som Austenå presiserer i en artikkel: ”Det er sikker norsk rett at den som eier ned til sjøen ikke kan avskjæres fra å komme til og fra eiendommen med båt.”<sup>17</sup>

I utkast til lov om eiendomsgrenser og administrative inndelingsgrenser, NOU 1988:16 s. 94, kom utvalget til at utfylling i sund eller fjord ikke burde dekke mer enn 1/3 av bredden. Dette var blant annet av hensyn til allmenn ferdsel og rimelig fordeling mellom eierne på de to sidene. Tilflottsretten ble fastslått i utkastets § 19 første ledd med tilsvarende begrensninger i de andre rettighetene etter strandretten jfr. annet ledd. Teknologisk nyvinning har gjort at tiden har løpt fra lovutkastet som aldri ble noen lov. Utkastet gir imidlertid god oppsummering av gjeldende rett og belyser viktige spørsmål.

---

<sup>16</sup> Rt.1969 s.157 på s.159-160

<sup>17</sup> Austenå (1990) s.257

Konklusjonen er altså at grunneier ikke kan få vesentlig forverret atkomst uten at det får konsekvenser i form av tilbakeføring av bygg eller erstatning. I vesentlighetskravet ligger at man må tåle en omvei eller en atkomst som krever mer manøvrering. I tillegg skal det antagelig mer til før vesentlighetskravet er oppfylt når det er det offentlige som skaper hindringene enn om det er privatpersoner eller privat næring.

Grunneieres rett på atkomst ser imidlertid ut til å svekkes med ny plan- og bygningslov. I Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) er det tatt til orde for at fritidseiendommer ”ikke lenger skal ha krav på sjøverts atkomst.”<sup>18</sup> Dette er tatt opp i forbindelse med behandlingen av byggeforbudet i 100-metersbeltet til sjøen. En vesentlig beføyelse vil kunne tas fra grunneier om man ikke lenger skal ha krav på atkomst til fritidseiendommer med båt. Hvor vesentlig denne innskrenkningen er, vil imidlertid avhenge av hva som er formålet med regelen. Er det slik at man skal hindre erstatningskrav i de tilfelle der det åpenbart vil være umulig med tilflottsrett, for eksempel på grunn av offentlige planer? Eller vil en fritidseiendoms tilflottsrett overhodet ikke ha noen vekt ved vurderingen av for eksempel en boligeiendoms bryggeplaner? Dette er to ytterpunkter i hver sin ende av skalaen. Den førstnevnte mening vil ikke i særlig grad endre dagens rettstilstand, mens den sistnevnte tolkning vil fjerne en rett grunneier nå har.

I tillegg gis det uttrykk for at rettsvirkninger av planer etter plan- og bygningsloven skal gjøres sterkere, slik at alle typer planer som er vedtatt er rettslig bindende. Etter dagens rettstilstand er det slik at man i forskjellig grad må rette seg etter de ulike typer planer og de utgjør dermed forskjellige begrensninger i strandretten, men bare enkelte er juridisk bindende. Dersom alle de offentlige planer for områder blir rettslig bindende vil resultatet bli at kommunen lettere kan gjøre begrensninger i en grunneiers råderett.

---

<sup>18</sup> Ot.prp.nr. 32 (2007-2008)

#### 1.3.4 Utfyllingsrett

Utfyllingsretten går ut på at man kan sette opp permanente innretninger i sjøen, for eksempel brygger, mærer, moloer og bøyer. Det som er spesielt med utfyllingsretten er at strandeieren blir eier av det arealet som dannes.<sup>19</sup> Man flytter altså eiendomsgrensen. Sivilbokutvalget ville i utkastet til lov om eiendomsregistrering lovfeste dette, jfr. utkastets § 16.<sup>20</sup> Dette i samsvar med gjeldende rett, jfr. Nordtveits artikkel ”Grenser for fast eiendom”.<sup>21</sup>

Å få ekstra sjøeiendom ved utfylling kan utgjøre en vesentlig verdi for grunneieren. I enkelte tilfelle en verdi som er større enn verdien av landarealet.<sup>22</sup> Dette kan lett forekomme der grunneier for eksempel oppfører et småbåtanlegg. På grunn av at så store deler av kysten hører under privat eiendomsrett er det i mange områder stor kamp om båtplasser. En utleiebrygge kan være veldig innbringende for en grunneier. Det samme kan gjelde badeanlegg, for eksempel i tilknytning til hytteutleie.

Det sentrale spørsmålet er i hvilken grad grunneier skal ha rett til å fylle ut arealer i sjøen.

Rt. 1923 II s. 48 handlet om grunneiers krav på erstatning for havnevesenets ekspropriasjon. I saken var det spørsmål om grunneier hadde råderett til sjøgrunn utover eiendomsgrensen, og hvordan dette i så fall stilte seg når grunneiers interesser var i strid med havnevesenets interesse. Mindretallet på to dommere uttalte at det var på det rene at en grunneier kunne ha rett til utfylling utenfor eiendomsgrensen. Flertallet mente at man i alminnelighet ikke hadde rettskrav på rådighet utover eiendomsgrensen men at grunneier etter omstendighetene kunne ha en slik rett. Adgangen kunne imidlertid aldri være så vid at den kunne utøves i strid med offentlige interesser.

---

<sup>19</sup> Austenå (1990) s.257 og Nordtveit (1990) s.53

<sup>20</sup> NOU 1988:16 s.94

<sup>21</sup> Nordtveit (1990) s.60

<sup>22</sup> Austenå (1990) s.257 og Nordtveit (1990) s.56

I Rt. 1961 s. 1114 hadde en grunneier oppført et kaianlegg utenfor eiendomsgrensen, noe som reduserte den andre partens muligheter for utbygging utenfor sin eiendom. I havneområdet dette foregikk var det godkjent praksis at man kunne bygge utenfor eget sjøområde dersom det ikke stred mot havnevesenets interesser. Førstvoterende fastslo at det etter gjeldende rett eksisterte en rettsbeskyttet adgang til i en viss utstrekning å råde over sjøområdet utenfor eiendommen ”ved utbygginger eller andre foranstaltninger”.<sup>23</sup> Førstvoterende fant ikke i den konkrete sak grunn til å gå inn på om det var forskjell på hvordan retten ville forholde seg til offentlige interesser i forhold til private grunneiere.

Høyesteretts flertall kom i Rt. 1969 s. 613 til at utfyllingsretten ikke var resultat av en lokal rettsoppfatning, men at det var en forutsetning etter havneloven av 1894 at grunneier skulle ha utfyllingsrett dersom det ikke var i strid med havnevesenets interesser. Flertallet utalte at dette også hadde vært praksis de fleste steder langs kysten. Høyesterett viste til nevnte avgjørelse gjengitt i Rt. 1923 II s. 48 og slo fast at man ikke hadde rett på erstatning dersom man mistet utfyllingsretten på grunn av kommunale myndigheters havneplaner. Mindretallet på to dommere var enig med flertallet i at utfyllingsretten var basert på alminnelig rett, men mente at grunneier hadde krav på ekspropriasjonserstatning i samsvar med synspunktene i Rt. 1961 s. 1114.

I Rt. 1989 s. 285 (Os båtklubb) var spørsmålet i hvilken utstrekning Os båtklubb kunne ha fritidsbåter liggende ved en flytebrygge som gikk fra egen eiendom og med gangatkomst som grenset mot naboens strandlinje. Et lokalt fiskerlag hevdet at båtklubben ikke hadde rett til å ha mer enn 30 båter ved bryggen. Høyesterett avveide båtforeningens strandrett mot de allmenne interessene fiskerinæringen representerte og kom til at båthavnen var hjemlet i strandretten til grunneieren. Høyesterett var enig med lagmannsretten i at utfyllingsretten ikke hører under den sentrale strandrett, og at utfyllingsretten for grunneieren av mer begrenset betydning. De anså utfyllingsretten som mindre beskyttelsesverdig i forhold til konkurrerende tiltak. Båtklubben fikk likevel medhold i at

---

<sup>23</sup> Rt.1961 s.1114 på s.1117

de kunne holde bryggen slik den var, siden fiskerlagets bruk ikke var av et slikt omfang at det kunne begrense båtklubbens utfyllingsrett.

Hva ligger så i utsagnet om at utfyllingsretten ikke hører under den sentrale strandrett?

At utfyllingsretten ikke er strandrettens mest sentrale rettighet kan bety mer enn at den ikke kan prioriteres foran for eksempel naboens tilflottsrett. I punkt 1.3.3 kom det frem at tilflottsretten utgjør en begrensning i utfyllingsretten. Ut i fra rettferdighets- og likhetshensyn virker det naturlig at også andre rettigheter som for eksempel baderett og rett til fortøyning utgjør begrensninger i utfyllingsretten. På den måten kunne man sørge for en jevn fordeling av goder ved at grunneierne får større beskyttelse av de rettigheter som ikke hindrer andre. Retten til å bade eller komme til med båt hindrer ikke andres tilsvarende rettigheter. En båt eller to av moderat størrelse fortøyd utenfor eiendommen vil også sjeldent utgjøre hindringer. Denne typen utnytting opptar ikke et område konstant, slik som permanente innretninger. En kai, molo, eller et oppdrettsanlegg kan derimot legge beslag på store områder. Jeg synes rettferdighetshensyn og likedelingshensyn bør tale for at en utfyllingsrett bare bør kunne gå foran en annens utfyllingsrett, og ikke en tilflottsrett eller andre mer grunnleggende og mindre plasskrevende rettigheter. Man bør sikre alles grunnleggende rettigheter før noen gis rett til utfylling av større art.

### 1.3.5 Baderett

I mange dommer er retten til å bade uttrykkelig nevnt som en rettighet beskyttet av strandretten. Denne retten er tatt opp som moment i mange av dommene om strandrett og har blitt sett på som en vesentlig rettighet jfr. for eksempel Rt. 1996 s. 1457 (Tokenesdommen). En grunneier hevdet at baderetten med mer var krenket av et småbåtanlegg. Høyesterett påpekte at blant annet muligheten til å kunne bade fra eiendommen var et sentralt element i strandretten.<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> Rt.1996 s.1457 på s.1461



Spesielt farlige hindringer for badeplasser er stor båttrafikk. Ellers kan man også mene at badesteder blir forringet som følge av nærhet til for eksempel bryggeanlegg, slik at man ikke kan bade usjenert.

Et eksempel på dette finnes i Rt. 1979 s. 37 (Skjeberg). En fester fikk medhold i at han hadde ”rettigheter utover sjøgrunnen”<sup>25</sup> med hjemmel i kontrakten med grunneier. Av særlig betydning var at festeren hadde enerett til bading. Høyesterett kom til at baderetten var betydelig hindret av et bryggeanlegg som strakk seg inn over hyttetomten. ”Båter og bøyer ligger i veien og innskrenker området som står til rådighet, og det vil bli trafikk av båter som vil være sjenerende for badende.”<sup>26</sup> Førstvoterendes utsagn kan tolkes slik at man har krav på usjenert bading.

Spørsmålet blir hva som ligger i ”usjenert”. Det er svært subjektivt hva folk vil oppfatte som sjenerende og man må legge en objektiv norm til grunn. Mest sannsynlig vil et vesentlig moment være hvilke forventninger man kan ha til stedet og dets utvikling. Dette kan sammenlignes med momenter som har betydning etter grannelovens § 2.

Også i Rt. 1987 s.629 (Oksval båthavn) fant Høyesterett en grunneiers strandrett krenket blant annet fordi bademulighetene var ”sterkt redusert”.<sup>27</sup> I dette tilfellet var det en båthavn med tilhørende båttrafikk som reduserte bademuligheten.

Spørsmålet er om strandrettens baderett skiller seg ut fra den alminnelige lovfestede baderett i friluftslovens § 8. Bading i sjøen er en allemannsrett, så langt det ikke skjer til ”utilbørlig fortrengsel eller ulempe” for andre.<sup>28</sup> I utilbørlighetsvurderingen er det et sentralt moment at det må være i ”rimelig avstand” fra hus eller hytte.<sup>29</sup>

---

<sup>25</sup> Rt.1979 s.37 på s.40

<sup>26</sup> Rt.1979 s.37 på s.40

<sup>27</sup> Rt.1987 s.629 på s.633

<sup>28</sup> Friluftsloven § 8

<sup>29</sup> Rt.2007 s.102 premiss 99

Man skulle da anta at baderetten tilligger grunneier og allmennheten på lik linje. Høyesterett uttalte imidlertid i Rt. 1979 s. 37 (Skjeberg) at ”Av særlig betydning i denne saken er det at festeren har enerett til bading.”<sup>30</sup> I Rt. 2007 s.102 (Holmedommen) som vil bli nærmere omtalt, sa førstvoterende ved forklaringen av sakens forhold at i den utstrekning også eieren ”har benyttet holmen til bading, har det vært tale om en bruk som ikke atskiller seg fra allmennhetens bruk”.<sup>31</sup> Også baderetten som var redusert i Oksvaldommen må ”gjelde bading som ikkje går inn under allemannsretten til bading, som er fastsett i friluftsløva”, jfr. Belsheim.<sup>32</sup>

Spørsmålet er om grunneier har en mer beskyttet rettighet eller bedre reksjonsmuligheter om rettighetene begrenses.

Rt. 2007 s. 102 (Holmedommen) gjaldt utøvelsen av allemannsretten på noen holmer i Mefjorden. Grunneier mente blant annet at han hadde rett til å hindre allmennheten i å legge til med båt, raste, sole seg og bade på østsiden av en av holmene han eide. Han hadde utsikt til denne holmen fra sin sommerbolig, men holmen var i sin helhet utmark. Tidligere hadde grunneier lagt badebøyer rundt stranden utenfor den aktuelle sommerboligen, samt store steiner utenfor holmen for å vanskeliggjøre allmennhetens adgang. Kommunen påla de fjernet, og fylkesmannen kom til samme resultat. Høyesterett fant at grunneier måtte tåle at allmennheten disponerte holmen. Holmene var nakne ”uten muligheter for alternativ utnyttelse, som fra naturens side fremstår som tilrettelagt for friluftsliv”.<sup>33</sup> At de skulle ligge ubenyttet fremstod som ”dårlig fundert”.<sup>34</sup> Førstvoterende tolket Rt. 1998 s. 1164 (Furumoasaken) slik at en grunneier har større rett til å utelukke allmennhetens bading dersom området er i aktiv bruk av grunneieren.<sup>35</sup> Konkurrerende bruk gir lettere det resultat

---

<sup>30</sup> Rt.1979 s.37 på s.40

<sup>31</sup> Rt.2007 s.102 premiss 10

<sup>32</sup> Belsheim (1987) s.398

<sup>33</sup> Rt.2007 s.102 premiss 83

<sup>34</sup> Rt.2007 s.102 premiss 83

<sup>35</sup> Rt.2007 s.102 premiss 103

at allmennheten må vike. I Ot.prp.nr.2 for 1957 uttales at allmennhetens rett til bading må vike i samsvar med Rt. 1954 s. 213.<sup>36</sup> I Holmedommen sier Høyesterett imidlertid at allmennhetens baderett i den aktuelle sak måtte vike til fordel for fiske, og at forholdet er annerledes der den motstridende interesse er rekreasjonsbruk.<sup>37</sup>

Spørsmålet er om grunneieren har større beskyttelse av baderetten utenfor sin eiendom enn allmennheten har av den generelle baderett. Allmennheten kan neppe kreve erstatning fordi et område er så forurenset av et småbåtanlegg eller et oppdrettsanlegg, at det er et dårlig badested. Man skal heller ikke bevege seg for nærme et oppdrettsanlegg og en badelysten borger kan ikke kreve erstatning for at han ikke får bade i nærheten av anlegget. Høyesteretts uttalte i Rt. 2007 s. 102 (Holmedommen) at allmennheten nok ikke kan ”motsette seg at grunneieren tar i bruk et område på en måte som hindrer utøvelsen av allemansrettene”, med unntak for sjikanetilfellene.<sup>38</sup>

Rt. 1998 s. 1164 (Furumoasaken) viser imidlertid at i enkelte tilfeller kan grunneier motsette seg allmennhetens bruk. Etter strandretten kan en grunneier bli pålagt å betale erstatning til en annen grunneier fordi han krenker dennes strandrett, eller man kan pålegge tilbakeføring av anlegg.<sup>39</sup> For eksempel i Rt. 1979 s. 37 (Skjeberg) fikk grunneier medhold i at hindringen kunne fjernes.

Det kan imidlertid være av betydning hvilken motstridende interesse eller rettighet som begrenser baderetten. Det ser ut til at grunneier må tåle mer sjenanse til fordel for allmennhetens rekreasjonsbruk, enn han må tåle av inngrep fra annen grunneier. En annen sak er hvilke hindringer det er beskyttelse mot med hjemmel i strandretten. I rettspraksis har det som nevnt vært eksempel på at baderett har blitt ansett hindret av bryggeanlegg,

---

<sup>36</sup> Rt.2007 s.102 premiss 101

<sup>37</sup> Rt.2007 s.102 premiss 101

<sup>38</sup> Rt.2007 s.102 premiss 74

<sup>39</sup> Austenå (1990) s.257, Rogstad (1987) s.594, Falkanger (2007) s.97 og eks. Rt.1961 s.114 og Rt.1987 s.629

men kunne man motsatt seg forurensning med grunnlag i strandretten? Slike tilfeller kan være veldig beslektede, da forurensning ofte kommer fra småbåtanlegg.

Lov om friluftslivet av 28.juni 1957 nr. 16 (Friluftsloven) § 8 gir alle rett til å bade i sjøen, imidlertid kan det være forskjeller på hvilke midler man har til å motsette seg hindringen. Etter strandretten kan man som sagt få erstatning eller kreve bygg tilbakeført.<sup>40</sup> Allemannsrettigheter er derimot av en slik karakter at de ikke kan godtgjøres ved vederlag til den enkelte, og jfr. Rt. 2007 s. 102 (Holmedommen) kan nok allmennheten bare motsette seg hindringer i sjikanøse tilfeller.<sup>41</sup>

### 1.3.6 Fiskerett

I sjøen er utgangspunktet at fisket er fritt for alle. Det er imidlertid unntak for anadrome laksefisk med bestemte redskaper. På egen eiendom har grunneier enerett på fiske etter anadrome laksefisk med ”faststående bundne redskap” jfr. lov om laksefisk og innlandsfisk m.v. av 15. mai 1992 nr. 47 § 16 bokstav b. Bestemmelsens bokstav c hjemler også enerett på laksefisk med redskap som kilenot, laksverp, krokgarn og bunngarn på eiendommens tilstøtende grunn, i den utstrekning det anses naturlig med hensyn til stedlige forhold. Dette ble i Sivilbokutvalgets utkast til lov om eiendomsgrenser regulert i § 15, som også omfattet sjørørret og sjørøye.<sup>42</sup> I følge bestemmelsen skulle denne rettigheten kunne utnyttes så langt ut i vannet som man kunne benytte disse redskapene. Strandretten gir så vidt jeg kan se ikke grunneier noen videre fiskeadgang enn det som er lovfestet.

### 1.3.7 Usikkerhet rundt noe av strandrettens innhold og utstrekning

At strandretten har hjemmel i ulovfestet rett er klart nok, og av fremstillingen over ser man at det er mange klare holdepunkter som har vist seg gjennom sedvane og rettspraksis. Det

---

<sup>40</sup> Austenå (1990) s.257, Rogstad (1987) s.594, Falkanger (2007) s.97 og eks. Rt.1961 s.114 og Rt.1987 s.629

<sup>41</sup> Rt.2007 s.102 premiss 74

<sup>42</sup> NOU 1988:16 s.80-81

er imidlertid en del usikkerhet rundt noe av strandrettens materielle innhold og rettighetenes utstrekning. Et interessant spørsmål er hvorfor strandretten på enkelte punkter fremstår som så diffus.

Noe av grunnen knytter seg til det at strandretten ikke er lovfestet. Dermed kan man ikke gå til noe autorativt skrift for å kartlegge rettstilstanden. Når man er henstilt til å bruke rettspraksis kan det være vanskelig å få en helhetlig oversikt siden man må basere seg på løsningen av de tvister som bringes inn for retten. Det er relativt lite rettspraksis der strandrett har vært tvistegrunnlaget. Dette kan delvis være fordi enkelte av beføyelsene under strandretten ikke har særlig økonomisk karakter, og fordi mange dermed vegrer seg for å betale for en domstolsprosess. Mange av tvistene kan også finne sin løsning i lovgivning, slik at dette heller er valgt. Domstolene er bundet av rammene for den konkrete saken, og det er dermed vanskelig å sette opp generelle retningslinjer for interesseavveininger, vilkår og skjønn. I tillegg er de ulike beføyelser under strandretten så forskjellige at det kan være vanskelig å bruke samme rettsanvendelsen for å vurdere de ulike rettighetene og hva som skal til for at tålegrensen er oppnådd. Momenter som er brukt i interesseavveiningen er veldig like de som brukes i tålegrensevurderingen etter grannelova § 2. Dette kommer jeg nærmere inn på i punkt 2.3.3.

De forskjellige beføyelser under strandretten har også ulik opprinnelse og ulike geografiske grenser. Dette gjør at strandretten bærer preg av å være en samlebetegnelse. Behovet for regulering viser seg allerede ved at rettighetene kan ha ulike formål. Mange beføyelser har oppstått av hensyn til grunneier, men det er også noen som kan begrunnes i en fordelingspolitikk. For eksempel utnytting av sjøgrunn er det hensiktsmessig at tilligger grunneier i motsetning til allmennheten for at de fornybare ressursene skal søkes forvaltet på en langsiktig og bærekraftig måte.

Et annet problem er grensen mot eiendomsretten. Siden de geografiske områder for eiendomsrett og strandrett kan overlappe hverandre, og rettighetene som følger av de to forskjellige grunnlagene kan være nokså like, vil det ofte være vanskelig å stadfeste hvilket

grunnlag rettigheten har opphav i. Ofte kan begge grunnlagene gi de samme rettighetene. Det er derfor i det eiendomsløse sjøområdet at strandretten gir særlige utslag. Men også utenfor eiendommen kan man ha rettigheter med grunnlag i eiendomsretten.<sup>43</sup>

Neergård tok opp skillet mellom strandrett og eiendomsrett i en artikkel i 1986 og kom frem til at det kanskje ikke er noe klart skille: ”Å skille klart mellom eiendomsrett og strandrett er ikke lett, og kanskje heller ikke så formålstjenlig i alle sammenhenger. Det er også en del usikkerhet blant de «lærde» om hva som egentlig er innholdet i denne retten.”<sup>44</sup> Som Neergård påpeker i den siste setningen kan det være vanskelig å plassere strandrettens diffuse innhold.

Også forholdet til allemannsretten kan være uklart. Allmennheten har med hjemmel i friluftsløven både fremkomstrett i sjø, rasterett og oppankringsrett, i tillegg til den nevnte fiske- og baderett. Jfr. punkt 1.3.5 kan det være vanskelig å se hvilken baderett som følger av strandretten og som ikke allerede er en lovfestet allemannsrett i friluftsløvens § 8. Allmennheten kan ikke kreve erstatning fordi de ikke kan ferdes igjennom et sund, men det kan en grunneier som har eneste atkomstmulighet til eiendommen sin gjennom sundet.<sup>45</sup>

Forholdet mellom allmennheten og grunneiernes konkurrerende interesser er spesielt viktig i strandområder på grunn av allmennhetens behov for rekreasjon og friluftsliv.<sup>46</sup> Typen konflikter har forandret seg i tråd med at det er blitt mer vanlig å benytte annen manns eiendom til friluftsmål, slik at det i større grad enn tidligere går ut over grunneierens rekreasjonsbruk, og ikke bare grunneierens næringsinteresser.<sup>47</sup>

---

<sup>43</sup> Neergård (1986) s.323

<sup>44</sup> Neergård (1986) s.135

<sup>45</sup> Neergård (1986) s.135

<sup>46</sup> Rt.2007 s.102 premiss 83

<sup>47</sup> Rt.2007 s.102 premiss 71

Strandretten er altså diffus på grunn av en rekke forhold. En annen ting er om dette i realiteten har noen særlig betydning. Strandretten har som sagt mange klare utgangspunkter, og hvilke rettigheter den består av er stort sett klart. Ved tvister vil man også ofte kunne bruke grannelova § 2.

## **2 Vern mot estetiske ulemper og forurensning ved ønske om uberørt eiendom**

### **2.1 Generelt om estetiske ulemper og forurensning samt urørthet**

Estetiske ulemper og forurensning kan bidra til det som oppfattes som ”sår” i naturen eller ødeleggelse av det uberørte inntrykket. Sprenging av fjell, mudring og oljesøl er eksempler på slike forstyrrende elementer. Sprenging skjer ofte ved utfylling og gir ikke forurensning, men oppfattes likevel som ødelagt natur. I motsetning til de fleste forurensningsskader kan sprengskader i fjell aldri rettes opp igjen. Mudringsarbeid forårsaker forurensning og må ofte foretas i forkant av utfylling. Ellers kan ofte aktiviteter i forbindelse med utfylte områder, som for eksempel en marina, føre til forurensning. Av disse eksemplene ser man altså hvilket fellesskap estetiske ulemper og forurensning har som forstyrrende elementer for ønsket om å bevare det opprinnelige eller idylliske.

Estetiske ulemper og forurensning er på andre måter grunnleggende forskjellige. Estetikk er subjektivt og basert på personlige skjønnsvurderinger av visuelle inntrykk. Noen kan finne et bygg estetisk vakkert mens andre mener det samme bygget ser grusomt ut. Man kan ikke oppstille en objektiv norm på om noe vil anses estetisk positivt eller negativt. Forurensning er derimot mer objektivt bestemt, selv om folk i forskjellig grad blir plaget av det.

Til tross for fokuset på naturen, er ikke et ønske om uberørt sjøområde nødvendigvis basert på å få tilbake til den ville natur uberørt av mennesker. En gammel brygge kan for eksempel være en del av et områdes idyll, uavhengig av om den er verneverdig. Vern av allerede reiste byggverk og den tilhørende opprettholdelse kan være en del av ønsket om



urørthet. Vern mot estetiske ulemper og forurensning kan altså være til beskyttelse for både byggverk og natur.

Begrepene ”urørthet” eller ”uberørthet” er egnet for misforståelse. Dersom man ikke er på verneverdig område kan et ønske om at et område ikke skal benyttes virke dårlig fundert.<sup>48</sup> Allemannsrettighetene er lovfestet og naboene har tilflottsrett. I hovedsak vil derfor det ønsket om uberørt sjøområde som jeg vil vurdere om kan vernes, bestå i et ønske om å motarbeide andres utfyllingsplaner. Situasjonen kan altså være at grunneier vil motarbeide en utfylling av et sjøområde uten at det er med tanke på begrensede utfyllingsmuligheter for seg selv, vanskelig atkomst eller redusert fiske, men nettopp på grunn av et ønske om å bevare sjøområdet som det er. Et vern mot estetiske ulemper og forurensning kan bidra til dette.

Interessen kan altså ligge i at man ikke ønsker noen byggmessig eller næringsmessig utvikling av området. Tendensen i rettspraksis tyder imidlertid på at man strandretten må tåle i følgene av en naturlig utvikling for området, på samme måte som man har et slikt moment i grannelova § 2.<sup>49</sup>

Til tross for plan- og bygningslovens hovedregel om byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen, jfr. § 17-2, har de siste tiårene vært preget av en del utbygging av sjønære områder med tilsvarende utfylling i sjøen.<sup>50</sup> Utbygging har også vært et problem i landskaps-, natur- og friluftsområder, der regelen er at det bare skal være spredt bebyggelse.<sup>51</sup> Man ser for eksempel at hytteområder på Østlandet har vært utsatt for et sterkt press, og det er ingenting som tyder på at dette vil avta. Mange har lyst til å oppholde seg på eller ved sjøen, og det bygges stadig brygger og småbåtanlegg. I noen tilfeller er det også behov for en molo eller mudringsarbeid.

---

<sup>48</sup> Jfr. Rt.2007 s.102 premiss 83

<sup>49</sup> Eks. Rt.1951 s.283 og Rt.1962 s.712

<sup>50</sup> Rt.2007 s.102 premiss 80 og 82

<sup>51</sup> LNF-område jfr. Plan- og bygningsloven § 20-4.

Kommunen kan gi dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersonen, eller de kan gi unntak for byggeforbudet ved hjelp av reguleringsplaner.<sup>52</sup> Det diskuteres om dette har blitt gjort i så stor grad at man undergraver byggeforbudets formål. Det har også foregått en del ulovlig oppføring uten at rivningsplikt er pålagt. Utviklingen har ført til ringvirkninger som støy, ødeleggelse av landskap, forurensning og lignende. Slike forhold kan selvsagt være til irritasjon for mange grunneiere som ønsker fred og ro, utsikt utover sjøen og frisk natur. Dette er interesser som ikke behøver knytte seg til bruksinteresser som for eksempel fiske eller badeliv, men som er aktuelle selv for den som sitter på land for å slappe av. Å oppholde seg ved sjøen kan ha en rekreasjonshensikt i seg selv. Mange føler at sjøluft, bølgebrus og naturlandskapet utgjør sjøens idyll. Støy, utbygging eller forøpling er eksempler på forhold som kan ødelegge disse sanseinntrykkene. Sjøeiendommer, og da spesielt fritidseiendommene, er forbundet med denne idyllen og formålet med en slik eiendom er ofte rekreasjon. Private grunneiere er altså ofte opptatt av den estetiske skjønnhet og ro rundt seg.

## 2.2 Foreligger det et vern mot estetiske ulemper og forurensning i strandretten?

### 2.2.1 Problemstilling

Problemstillingen i det følgende er om det kan sies å eksistere et vern mot estetiske ulemper, forurensning og ellers ønsket om uberørt sjøområde i strandretten.

Jeg vil vurdere rettstilstanden ved blant annet å tolke uttalelser om dette vernet i to sentrale Høyesterettsdommer ved hjelp av argumenter som fremgår av underrettspraksis, teori og reelle hensyn.

---

<sup>52</sup> Jfr. plan- og bygningsloven § 7 og § 17-2 annet ledd.

### 2.2.2 Vernets forankring i rettspraksis

I dette kapittelet vil jeg ta opp hvordan et eventuelt vern mot estetiske ulemper og forurensning i strandretten er forankret i rettspraksis. Dette sammenholdt med rettsoppfatninger rundt vernet som jeg skal ta opp neste kapittel, vil utgjøre rettskildebildet og kartlegge rettstilstanden.

Et eksempel på at man har regnet strandretten for å inneholde et vern mot estetiske ulemper har man i den tidligere nevnte RG 1979 s. 1047. En enstemmig lagmannsrett la ved en helhetsvurdering vekt på at en bøye som gav plass til en større båt lå ”rett i synet” til hyttas beste bade- og soleplass.<sup>53</sup> Retten fant det lite tvilsomt at grunneier hadde en ”rettsbeskyttet adgang til bruk eller ikke-bruk av sjøområdet like utenfor sin eiendom”.<sup>54</sup> Retten la vekt på at dette var typiske formål en hytteeiendom hadde, og at det ville redusere både eiendommens omsetningsverdi og ikke-økonomiske verdier. Lagmannsretten forstod det altså som at det eksisterte et vern mot estetiske ulemper i strandretten, men en underrettsdom i seg selv avklarer ikke rettstilstanden.

En viss avklaring kom imidlertid seks år senere med den kjente definisjonen i Rt. 1985 s. 1128 (Rugsund). I Rugsund-dommen uttalte Høyesterett at tilflottsrett, bading og friluftsliv er fordeler som er beskyttet, og også at retten til noen typer fiske, utfylling og ”et visst vern mot forurensning og ulemper av estetisk art, inngår som en del av strandretten”.<sup>55</sup>

Høyesterett mente altså at strandretten kunne verne mot estetiske ulemper og forurensning. Hvilken vekt eller relevans Høyesterett mente vernet hadde i strandretten ble likevel ikke helt klart jfr. uttrykket ”et visst vern”.

Uttalelsen klargjør at et slikt vern kan beskyttes av strandretten, men antyder også at det finnes grenser. Hva som faller innenfor eller utenfor går de ikke nærmere inn på.

---

<sup>53</sup> RG 1979 s.1042 på s.1045

<sup>54</sup> RG 1979 s.1042 på s.1046

<sup>55</sup> Rt.1985 s.1128 på s.1132

Et ”visst vern” kan tolkes slik at bare enkelte typer ulemper nyter vern. En annen tolkningsmulighet er at estetiske ulemper eller forurensning bare får en viss grad av beskyttelse. Vernet kan også komme an på omstendighetene, slik at det kan ha betydning som faktor i en interesseavveining, men ikke ha særlig vekt i seg selv. Høyesterett kan med uttrykket ”et visst vern” bevisst ha latt forholdet stå litt åpent, samtidig som enkelte rammer ble oppstilt.

Belsheim tok i en artikkel i 1987 opp spørsmålet om hva som ligger i et ”visst vern”. Han pekte på at ordlyden kunne tolkes som at det eksisterte en tålegrense i strandretten, på samme måte som i grannelova § 2. Han mente også at det var nærliggende å tro at tålegrensen for vern mot estetiske ulemper og mot forurensning kunne være den samme som i grannelova. Dette ville bety at vernet etter de to regelverkene er kvalitativt like. Tvister finner løsning i strandretten ved hjelp av en skjønnsmessig helhetsvurdering basert på interesseavveininger. Denne vurderingen er på sett og vis en tålegrensevurdering. Det gjøres en slik vurdering ved alle tvister som skal finne løsning i strandretten, ikke bare ved vern mot forurensning og estetiske ulemper. Høyesterett s mening var kanskje at man må tåle større inngrep i et slikt vern enn i for eksempel tilflottsretten.

Rogstad tolker Rugsund-dommen slik at man ikke uten videre har et vern mot estetiske ulemper etter strandretten.<sup>56</sup> Han mener at man ikke får noe sterkere vern etter strandretten enn etter grannelova. Grunnen er likhetshensynet; man skal ikke gi strandeiere større vern enn grunneiere ellers. Det blir da en forutsetning for vern etter strandretten at man er innenfor grannelovas vern, på den måten gis ikke noe vern utover det lovbestemte. Strandretten er imidlertid ofte definert som de fordeler man får ved å ha eiendom ned til sjø, jfr. punkt 1.3.2.<sup>57</sup> Å si at strandeierne ikke kan få større vern enn grunneierne ellers blir da å undergrave strandrettens utgangspunkt.

---

<sup>56</sup> Rogstad (1987) s.596

<sup>57</sup> Rt.1985 s.1128 på s.1131

Høyesterett uttaler også at strandretten innebærer en rett til ”uforstyrret å kunne nyte” fordelene. En naturlig språklig fortolkning vil tilsier at man skal ha rett på en viss fred og ro rundt sjøarealene man har strandrett til.

Et år etter Rugsund-dommen avsa Ytre Sogn heradsrett dom av 6.mai 1986. Der fikk noen strandeiere medhold i at et oppdrettsanlegg, som på det nærmeste lå 100 meter unna, måtte fjernes. Det lå også en lekter ved anlegget. Retten fant at strandretten var krenket spesielt på grunn av de miljømessige ulempene som anlegget førte med seg i en fredelig og idyllisk vik. De fleste eiendommene var fritidseiendommer og dermed ville en mindre idyllisk vik redusere eiendommenes verdi. Dette tyder på at forhold som fritidseiendommers idyll og rekreasjonsbehov ble tolket som viktige interesser i strandretten.

I rettspraksis ser man en tendens til at det i strandrettens interesseavveininger blir sagt lite om vernet mot estetiske ulemper eller forurensning, selv om det ofte nevnes som et moment. Det har vært mer oppmerksomhet rundt tilflottsrett, utyllingsrett og andre utnyttingsrettigheter, enn det har rundt interesser som ikke innebærer aktiv bruk. Likevel er det naturlig å se dommene som et moment for at det eksisterer et vern mot estetiske ulemper og forurensning i strandretten.

I Rt. 1996 s.1457 (Tokenes) gav Høyesterett imidlertid inntrykk av å endre kurs eller modifisere vernet. En grunneier hevdet at hennes strandrett var krenket fordi et bryggeanlegg med plass til 34 småbåter forringet hennes tilflottsrett, fortøynings- og bademuligheter, samt førte til støy og var estetisk skjemmende. Hun fikk ikke medhold i dette. Høyesterett la ikke vekt på atkomsten fordi denne heller ikke tidligere var ukomplisert. I tillegg ble båttrafikken etter anleggets oppførelse ført bort fra hennes eiendom og av den grunn fikk hun også en fordel av anlegget. Det samlede resultat av fordeler og ulemper ble vurdert. Fortøyningsmuligheten hun ville miste lå på ”hovedbølets” eiendom og kunne derfor ikke få betydning. De støymessige og estetiske ulempene ble ikke vurdert etter strandretten. Disse momentene ble behandlet i vurderingen etter grannelova §

2, men heller ikke etter denne bestemmelsen mente Høyesterett at hennes rettigheter var krenket.

Et enstemmig Høyesterett gav i Tokenes-dommen uttrykk for at interesser som ikke innebærer aktiv bruk – men et ønske om å forhindre ulemper av nabo rettslig karakter – bør vernes i grannelova. Interesser som vern mot støy messige eller estetiske ulemper, hørte ikke med til de sentrale elementer i strandretten i følge førstvoterende Lund som uttalte: ”Strandretten er den bruk en grunneier har rett til utenfor eiendommens grenser i sjøen. Retten til sjøverts atkomst – tilflott – til egen strand, til å kunne fortøye båter utenfor eiendommen og til å kunne bade fra den, er sentrale elementer i strandretten, som påberopes i denne sak. Derimot antar jeg at interesser som ikke innebærer en aktiv bruk av sjøområdet, men som er knyttet til å forhindre ulemper av nabo rettslig karakter, så som støy messige eller estetiske ulemper, i første rekke må forankres i det nabo rettslige vern som følger av grannelova.”<sup>58</sup>

Spørsmålet blir hvilken betydning utsagnet har. Avhengig av hvilket svar man kommer til vil dommens forhold til den tidligere rettstilstand variere. Man må også vurdere hvilken betydning denne dommen får for rettstilstanden.

Ut fra ordlyden kan det se ut som om Høyesterett har ment å skille ut enkelte elementer som tradisjonelt har vært ansett som en del av strandretten. Med andre ord at Høyesterett vil utelate beskyttelsen av alle de interesser som ikke går ut på en ”aktiv bruk” eller utnyttelse, men som skal forhindre nabo rettslige ulemper.

Allerede i innledningen av definisjon omtales strandretten som ”den bruk” i motsetning til tidligere definisjoners mer åpne ordvalg som ”rett”, ”fordeler” eller ”beføyelser”. Hvis ordvalget er bevisst vil dette tilsi at uttrykket er ment for å innsnevre strandrettens verneområde til vern av aktiv bruk, eventuelt potensiell bruk. Det ser altså ut til at vern om

---

<sup>58</sup> Rt.1996 s.1457 på s.1461

utsikt, natur og urørthet, fred og idyll utelukkes fra strandretten. Ut fra en slik tolkning av dommen kan man kun nyte beskyttelse av utbyggingsplaner eller utnyttingsmuligheter som bryggeplaner, fiskerett, atkomstrett og lignende, typisk bruksrettigheter.

Tolkningen samsvarer med Høyesteretts behandling av partenes anførsler. Grunneieren Allers hevdet som sagt at strandretten var krenket blant annet fordi bryggeanlegget var estetisk skjemmende og førte til sjenerende støy. Dette skulle sammen med forringet tilflottsrett, fortøyningsmulighet og bademulighet utgjøre en vesentlig krenkelse av strandretten. De sistnevnte beføyelsene var ikke tilstrekkelig forringet. Det estetiske element, samt støyproblemet, valgte Høyesterett å se helt bort i fra under strandrettsvurderingen og tok heller momentene opp under vurderingen etter grannelova § 2.

At disse elementene i første rekke måtte høre under grannelova, var ikke blant Tokenes bryggeforenings påstander, så uttalelsen kom trolig etter Høyesteretts eget initiativ.

Ordlyden i Tokenes-dommen taler altså i retning av at estetiske ulemper, forurensning og lignende forhold av nabo rettslig karakter bør finne vern i grannelova. Det ser ut til at også Falkanger har tolket rettstilstanden slik at Tokenes-dommen muligens skiller ut enkelte elementer i strandretten.<sup>59</sup> Han viser i sin bok ”Tingsrett” til utdraget fra dommen ovenfor, men kommer ikke med noen nærmere drøftelse.<sup>60</sup> I en senere omtale av dommen gjengir han imidlertid utsagnet i Tokenes-dommen ved å si: ”Støy og estetiske ulemper – dvs. interesser som ikke er knyttet til en aktiv bruk av sjøområdet – må især vurderes etter naboloven”.<sup>61</sup>

---

<sup>59</sup> Falkanger (2007) s.96

<sup>60</sup> Ved mail-korrespondanse med Thor Falkanger har jeg imidlertid fått vite at ikke oppfatter at dommen trekker opp sylskarpe grenser, jfr. bl.a. uttrykket ”i første rekke”.

<sup>61</sup> Falkanger (2007) s.97

Det er imidlertid en del momenter som taler imot en slik tolkning av ordlyden. Uttrykket ”antar” er ikke det mest bastante ordvalget. Det er ofte sagt at Høyesterett ikke så ofte gir uttrykk for sin tvil i dommens ordlyd, men ”antar” er typisk en ordlyd som gir uttrykk for at man ikke er sikker.

Tvil kan ha kommet til uttrykk fordi det kanskje ikke var nødvendig å ha forholdet helt på det rene i den konkrete saken, slik at Høyesterett kunne tillate seg det.

Strandrettsvurderingen er som sagt en samlet skjønnsmessig vurdering, og verken tilflottsretten, fortøyningsmuligheten eller bademuligheten ble ansett tilstrekkelig krenket. Siden noen av de viktigste beføyelsene under strandretten ikke var krenket, ville kanskje ikke anførselen om det estetisk skjemmende og støyen, utgjøre den store forskjellen. Tolkningen støttes av at de samlede forhold heller ikke var urimelige eller unødige etter grannelova. Til tross for at Høyesterett sa grannelova var riktig sted å finne vern for slike forhold, ble den estetiske ulempe eller støyen heller ikke der utbrodert.

Høyesterett tiltrådte lagmannsrettens begrunnelse. Lagmannsretten sa bare kort at strandretten ikke ble ansett vesentlig krenket, etter en nærmere vurdering av grannelova § 2.<sup>62</sup> Mye tyder altså på at resultatet ville blitt det samme uavhengig av Høyesteretts syn på hva strandretten omfatter. Det er først med Høyesteretts uttalelse i denne saken at man har fått momenter som taler for at strandretten utelukker vern av interesser som ikke innebærer aktiv bruk, men som skal forhindre naborettslige ulemper.

Det er ikke bare uttrykket ”antar” som tyder på at Høyesterett ikke mente å skille ut elementer fra strandretten. Førstvoterende uttalte at interessene som er knyttet til å forhindre ulemper av naborettslige vern ”i første rekke” må forankres i det naborettslige vern som følger av grannelova. Det er naturlig å tenke at dette er et ordvalg som ikke utelukker muligheten for å forankre et slikt vern i strandretten.

---

<sup>62</sup> LA-1993-1011



Høyesterett kan med ”i første rekke” ha ment at de omtalte elementene ville få et bedre vern gjennom grannelova, derav ordlyden ”men som er knyttet til å forhindre ulemper av naboettslig karakter”. Strandretten vil fortsatt kunne være et alternativt grunnlag.

Høyesterett tok imidlertid ikke forholdene i betraktning under strandrettsvurderingen, noe de kunne gjort om strandretten og grannelova var alternative grunnlag. En vurdering av elementene både etter strandretten og grannelova, kunne gitt uttrykk for eventuelle forskjeller i egnethet.

Uttrykket ”i første rekke” betyr i en språklig fortolkning det motsatte av utelukkende, og tyder på at vernet også kan forankres andre steder. Etter en språklig fortolkning synes det ikke naturlig at ordlyden utelukker strandretten som alternativ hjemmel. Dermed virker uttalelsen som en anbefaling om å bruke grannelova som er spesielt utarbeidet for å forhindre naboettslige ulemper.

Det er også mulig at Høyesterett rett og slett ville markere at de anså rettstilstanden usikker eller at estetiske ulemper og forurensning ikke så ut til å ha et reelt vern i strandretten.

Høyesterett viser som sagt ikke til noen kilder for sin tolkning. Utsagnet om dette vernet var antagelig ikke avgjørende for resultatet. Anser man uttalelsen som et obiter dictum kan det tale for at det ikke skal legges så mye vekt på den. Domstolene skal egentlig ikke ha en rettsskapende rolle, det er imidlertid forskjellige meninger om hvorvidt domstolene bør ha det.

Tokenes-dommen er enstemmig, og tidsmessig verken utdatert eller nettopp avsagt, noe som taler for å legge vekt på dommen ved en kartlegging av rettstilstanden. Høyesterett kan egne seg til å komme med rettsskapende avgjørelser som lovgiver ikke har tatt standpunkt til, og det samme vil gjelde for det som er uklart etter ulovfestet rett. Imidlertid synes det ikke som om rettstilstanden har vært så usikker at det var riktig å stille spørsmål ved vernets plass i strandretten. Som vist tidligere har det vært en klar tendens i rettspraksis for at strandretten omfatter et vern mot estetiske ulemper og forurensning. Det er derfor

nærliggende å tolke Tokenes-dommen i tråd med annen rettspraksis, og se uttalelsen som en anbefaling om å bruke et mer egnet naboettslig regelsett.

Det er tolv år siden dommen ble avsagt, men så vidt jeg kan se har det ikke i ettertid kommet praksis som kan vise om utsagnet i dommen er blitt tatt til følge eller ei.

### 2.2.3 Rettsoppfatninger om vernets plass

Høyesteretts praksis må tillegges stor vekt ved tolkningen av rettstilstanden, men man må også se på hvilke rettsoppfatninger som råder, om hvorvidt et vern mot estetiske ulemper og forurensning har plass i strandretten. I den samlede vurdering vil også reelle hensyn være av betydning.

To år før Høyesterett kom med sin definisjon av strandrett i Rugsund-dommen skrev Austenå at ”Strandretten gir ein verna rett til bruk eller ikkje bruk.”<sup>63</sup> Dette, samt det nevnte eksempelet i RG 1979 s. 1047, viser det også før Rugsund-dommen var oppfatninger om at strandretten omfattet mer enn de mye omtalte utnyttingsrettighetene.

Nordtveit skrev i 1990 at ”I ein viss mon må strandeigaren også ha eit vern for andre fordelar ved å grensa til sjøen, så som badeplass, utsikt m.m. Det er likevel uklart kor langt dette vernet går.”<sup>64</sup> Dette var seks år før Høyesteretts utsagn i Tokenes-dommen, og tyder på at dommen må tolkes slik at vernet i alle fall ikke utelukkes. Samme år nevner også Austenå at et visst vern mot forurensning og et visst vern mot ulemper av estetisk art er to av seks grupper fordeler som omfattes av strandretten. Dette henter han fra Rugsund-dommen.<sup>65</sup>

---

<sup>63</sup> Austenå (1983) s.16

<sup>64</sup> Nordtveit (1990) s.58

<sup>65</sup> Austenå (1990) s.255-258

Det er ikke kommet så mye ny litteratur på området etter 1996. I en artikkel av Lunde fra 1998 behandles ikke rett til vern mot estetiske ulemper og lignende spesielt, men han sier at strandretten består av "ein rett til uforstyrra å kunne nyte dei føremoner som følgjer av at ein eigedom ligg til sjøen"<sup>66</sup>. "Fordeler" er et uttrykk som ofte har blitt brukt om alle rettighetene i strandretten. Uttrykket gir ikke anvisning til aktiv bruk, slik uttrykket "den bruk" i Tokenes-dommen.

Konfliktene i sjøområdene har gått fra å dreie seg mest om utnyttingsinteresser til å være mer basert på fritids- og rekreasjonsformål.<sup>67</sup> Lunde mener strandretten kan begrunnes i hensynet til "eigedomsnyting, nabofred og eigedomsutnyting".<sup>68</sup> Han sier også at de legislative hensyn bak strandretten og naborettslige regler langt på vei er sammenfallende. Det høres derfor ikke ut som om Lunde er av den mening at interesser som er knyttet til å forhindre ulemper av naborettslig karakter ikke hører med under strandretten. Man kan også si at disse hensynene taler for vern av et områdes idyll og derav vern mot estetiske ulemper og forurensning. Denne artikkelen kom to år etter Tokenes-dommen, men han har likevel ikke nevnt dommen eller utsagnet i den.

Av hensyn til rettferdighet og likebehandling bør det i strandretten være et like stort vern for interesser som ikke innebærer bruk, som for aktiv bruk. Avhengig av hva eieren ønsker og hvilken bruk han har planer om for eiendommen varierer det hvilke rettigheter han vil benytte seg av. Økonomisk sett vil et åpent sjøområde kunne være like positivt for omsetningsverdien som at man har fylt ut eiendommen med for eksempel bryggeplasser.

En potensiell mulighet til egen utnytting i fremtiden kan være beskyttelsesverdig.<sup>69</sup> Dette er et ønske om uberørt område begrunnet i muligheten for egen bruk, og her kan det være vanskelig å trekke grenser for hva som faller inn under konkurrerende bruksinteresser og

---

<sup>66</sup> Lunde (1998) s.731 på s.731

<sup>67</sup> Lunde (1998) s.731 på s.733

<sup>68</sup> Lunde (1998) s.731 på s.733

<sup>69</sup> Austenå (1983) s.16, Rogstad (1987) s.595 og Rt.1985 s.1128 på s.1132

hva som faller inn under ønske om uberørt område. Det behøver nemlig ikke foreligge planer.<sup>70</sup> Tvert i mot kan det være av betydning at tomteverdien reduseres fordi en eventuell utbyggingsmulighet er hindret, eller at tomten ikke er like attraktiv hvis nærområdet ikke fremstår som uberørt.<sup>71</sup> Ønsker man å holde området uberørt for det tilfellet at man skulle ønske utbygging senere, eventuelt for å få høy omsetningsverdi ved salg, så blir mange av hensynene de samme som når en person ønsker å bevare områdets opprinnelige tilstand. Ofte vil omsetningsverdien synke dersom sjøområdet utenfor eiendommen er utbygd, spesielt dersom utfyllingen fører med seg støy fra for eksempel båter, badegjester, forsøpling eller annen forurensning.

Et annet poeng er at det var ikke et krav til tidsaspekt for de potensielle planene.<sup>72</sup> Dersom man i strandretten får bedre vern for potensielle planer enn ønske om uberørt område kan de som vet om dette, innrette seg og uberettiget få vern. Det blir mulig å si at man har planer om å gjøre noe en eller annen gang, så får man i praksis den ønskede beskyttelse. Uten noen krav til de potensielle planer vil ikke strandretten kunne opptre konsekvent dersom ikke også vern for ønske om uberørt område er omfattet. Det har også vært eksempel i rettspraksis på at retten mente at det kunne være av betydning at eventuelle senere kjøpere av eiendommen ønsket utfylling.

Dersom man ser det slik at et vern mot estetiske ulemper og forurensning var omfattet da Høyesterett avsa Tokenes-dommen, bør det ha foreligget ganske sterke argumenter for at Høyesterett skal ha sett det som riktig å endre retten. En slik endring vil medføre en innskrenkning av grunneieres rettsvern, for selv om Høyesterett påpekte at dette kunne vernes i naboretten, ville grunneierne miste en alternativ hjemmel. Dette taler i mot en tolkning av Tokenes-dommen som et vendepunkt.

---

<sup>70</sup> Rogstad (1987) s.595 og Falkanger (2007) s.97

<sup>71</sup> Austenå (1983) s.16 og Lunde (1998) s.741

<sup>72</sup> Rogstad (1987) s.595

Argumenter for en endring av rettstilstanden fremgår ikke av Tokenes-dommen i det hele tatt. Alternativet er at Høyesterett tolket rettstilstanden slik at vernet mot estetiske ulemper og forurensning ikke var en reell del av strandretten, basert på det lille fokus som har vært på denne delen av strandretten. En slik tolkning samsvarer ikke med min tolkning av rettstilstanden. Derfor mener jeg det ikke er grunnlag for å si at dommen endret eller presiserte gjeldende rett.

I stedet velger jeg å bruke den tolkning av dommen som harmoniserer med de andre rettskildene. Samlet mener jeg at rettspraksis og teorien taler for at Høyesterett mente å si at grannelova var en alternativ og antagelig bedre hjemmel for vern mot naboettslige ulemper enn strandretten, men ikke å skille ut noe vern fra strandretten. En slik tolkning står seg godt til Høyesteretts uttalelse om vernet i Rugsund-dommen. Det er ikke mye rettspraksis om temaet, slik at de to Høyesterettsdommene må samlet tillegges stor vekt.

#### 2.2.4 Konklusjon

Etter en samlet vurdering av rettskildene er konklusjonen at det eksisterer et visst vern mot estetiske ulemper, forurensning og ellers ønsket om uberørt sjøområde i strandretten.

### 2.3 Gir strandretten et vern utover grannelova § 2, forurensningsloven § 56 og plan- og bygningsloven § 74 nr. 2?

#### 2.3.1 Problemstilling

Den følgende drøftelse følger den forutsetning at vernet mot estetiske ulemper og forurensning kan forankres i strandretten. Dersom tilfellet er at dette ble skilt ut ved Tokenes, vil fremstillingen gjøre nytte ved å vise om grunneier fikk et innskrenket vern etter denne dommen.

Problemstillingen er om strandretten kan gi grunneier noe vern mot estetiske ulemper, forurensning og ellers vernet av uberørt sjøområde utover det vern som følger av grannelova § 2, plan- og bygningsloven § 74 nr. 2 og forurensningsloven § 56.

Bestemmelsene er valgt fordi de er sentrale hjemler for denne typen vern og kan påberopes av grunneier ved uoverensstemmelser, slik at man kan få forholdet vurdert.

Det er som tidligere antydnet ikke lett å si noe håndfast om hvilket vern strandretten gir mot estetiske ulemper, forurensning og ellers ønsket om uberørt sjøområde. Jeg tar ikke sikte på en helhetlig sammenligning av disse grunnlagene, men vil peke på noen punkter jeg mener er momenter for eller mot at strandretten gir vern utover de valgte bestemmelsene.

Vurderingens formål er å se om det kan tenkes tilfeller der lovbestemmelsene ikke kan brukes og strandretten er anvendelig, eller om strandretten rett og slett kan gi grunneier et sterkere vern. Dette bærer preg av å være et teoretisk konstruert spørsmål, i praksis vil man nok som regel kunne anvende lovgivningen istedenfor strandretten for å få vern mot estetiske ulemper og forurensning. Spørsmålet kommer likevel på spissen i det man ser muligheten for at den tidligere omtalte Tokenes-dommen skiller ut dette vernet fra strandretten. Dersom strandretten gir ytterligere vern, vil en slik tolkning av dommen gi grunneier av sjøeiendom innskrenket rettsvern.

### 2.3.2 Kan strandrettens vern anvendes på tilfeller grannelova § 2, forurensningsloven § 56 og plan- og bygningsloven § 74 nr. 2 ikke omfatter?

Grannelova § 2, plan- og bygningsloven § 74 nr. 2 og forurensningsloven § 56 hjemler alle en vurdering som mer eller mindre kan angi hvor mye man må tåle fra naboer. De kan alle sammen gi begrensninger i en eiers rådighet over egen eiendom av hensyn til andres

interesser.<sup>73</sup> Grannelova skal løse tvister mellom naboer, mens plan- og bygningsloven har hensynet til allmennheten som utgangspunkt. Forurensningsloven er som plan- og bygningsloven, en offentligrettslig lov med privatrettslige aspekter.

Spørsmålet er om strandrettens virkeområde er så vidt at noen av lovbestemmelsene kommer til kort og man står igjen med en situasjon der strandretten kanskje er eneste grunnlag for vern.

Grannelova § 2 er generell og angir en urimelighetsvurdering eller tålegrensevurdering som skal sørge for tvisteløsning i konflikter mellom naboer. Siden grannelova § 2 kan benyttes på alle naborettslige problemstillinger vil den fungere som en sikkerhetsventil der også annet regelverk gir løsning. Loven gjøres gjeldende ved privatrettslig søksmål.

Plan- og bygningsloven § 74 nr. 2 kalles ”skjønnhetsparagrafen” og oppstiller estetiske krav for byggverk og andre tiltak som omfattes av loven. Den angir en skjønnsmessig vurdering som også på en måte setter rammer for hva omverdenen skal måtte tåle av estetiske ulemper ved byggverk. Mange naborettslige problemer kan løses etter plan- og bygningsloven.

Ordlyden i forurensningsloven § 56 gir en direkte henvisning til tålegrensevurderingen i grannelova § 2. Forarbeidene til forurensningsloven viser også at dette er hensikten, jfr. Ot.prp.nr.33 (1988-1989) s. 37.<sup>74</sup> Tålegrenseansvaret etter forurensningsloven § 56 får kun virkning på forurensningsskade som er resultat av tillatt forurensning. Det er ikke behov for en tålegrensevurdering dersom forurensningen i seg selv er ulovlig.

Momentene og retningslinjene for vurderingen etter grannelova § 2 er direkte relevante for forurensningsloven § 56, men det kommer klart frem av forarbeidene til forurensningsloven at kap. 8 at loven ikke innskrenker ansvaret som følger av annen

---

<sup>73</sup> Holgersen (1987) s.451

<sup>74</sup> Ot.prp.nr.33 (1988-1989) s. 37 andre spalte

lovgivning og dermed er det altså meningen at man skal kunne velge mellom å påberope seg grannelova eller forurensningsloven.<sup>75</sup>

Grannelova § 2 kan som sagt benyttes på alle naborettslige tvister, vilkåret er at det gjelder forholdet mellom to eiendommer, jfr. uttrykket ”granneeigedom”. Det er derfor usikkert om grannelovas regler får anvendelse på sjøområdene utenfor eiendomsgrensene. Om grannelova ikke kan anvendes vil strandretten dekke et geografisk område der grannelova ikke kan benyttes. Rogstad mener imidlertid at grannelova utvilsomt kan brukes analogisk på fri sjø når tiltak der får samme virkning for strandeierne ”som om de var plassert på naboens eiendom”.<sup>76</sup>

Forurensningsloven begrenser seg ikke til nabotvister og kan dermed brukes i fri sjø, men regulerer kun forurensning og avfall, jfr. § 3. Plan- og bygningsloven § 74 nr. 2 er heller ikke begrenset til å gjelde to eiendommer, den regulerer alle byggverk og lignende i forhold til både naboer, allmennheten og det offentlige. Loven får anvendelse i sjøområder helt ut til grunnlinjene, jfr. § 1. Flytende oppdrettsanlegg omfattes imidlertid ikke av byggesaksbestemmelsene.<sup>77</sup>

Dersom grannelova ikke kan anvendes utenfor eiendomsgrensene, så mangler man altså en lovfestet naborettslig generalklausul for det området. For estetiske ulemper som faller utenfor plan- og bygningslovens § 74 nr. 2 vil dermed strandretten kunne være eneste regelverk med et slikt vern.

Forurensningsloven § 6 definerer lovens forståelse av forurensning. Definisjonen omfatter forskjellig miljø- og naturødeleggelse. Luftforurensning og utslipp av alt som har vanskelig for å bryte ned i naturen, som for eksempel søppel eller olje, er noe av det første mange tenker på som forurensning. Men også eksempler som støving fra sanduttak, forutslipp fra

---

<sup>75</sup> NOU 1982:19 s.249

<sup>76</sup> Rogstad (1987) s.597

<sup>77</sup> Rundskriv H-7/97 pkt. 6.2.1.



oppdrettsanlegg og støyplager faller inn i forurensningskategorien. Forurensningsloven ser altså ut til å dekke all forurensning som strandretten kan ta i betraktning, og hele området man har strandrett på.

Forurensningsloven § 56 hjemler et objektivt erstatningsansvar ved forurensning. Grunneier kan altså få vederlag etter denne bestemmelsen, men ikke kreve et forhold rettet. I rettspraksis finnes eksempler på at retten med grunnlag i strandrett har pålagt tilbakeføring av for eksempel bryggeanlegg eller at ansvarlige må yte skadelidende vederlag<sup>78</sup>. I RG 1998 s.1008 påla Eidsivating lagmannsrett en fiskeforening å fjerne deler av en molo som hindret tilflottsretten for en strandeier i Mjøsa.

Forurensningsloven § 56 gir altså ikke grunneier mulighet til å kreve for eksempel et forurensende småbåtanlegg fjernet. Utenfor eiendomsgrensene må grunneier benytte seg av den regel at utbygger blir eier av arealet, for dermed å kunne anvende grannelova. Alternativet er å anvende grannelova analogisk i fri sjø.

Grannelova gir hjemmel for både vederlag og retting akkurat som strandretten. Med hjemmel i plan- og bygningsloven kan det kreves stansing, fjerning og retting, jfr. § 113. Loven har også en del midler til å sørge for at kravene etterkommes, som for eksempel tvangsmulkt jfr. § 116 a. Muligheten for vederlag dekkes ikke av plan- og bygningsloven, slik at om grannelova ikke kan anvendes analogisk i fri sjø, er strandretten eneste mulighet til å få vederlag for estetiske ulemper der.

Det er vanskelig å se noen praktiske eksempler på at grannelova ikke skulle kunne anvendes der plan- og bygningsloven kan. Slik bebyggelse blir etter strandretten en forlengelse av grunneierens eiendom og dermed vil vel grannelova kunne benyttes.

---

<sup>78</sup>Rogstad (1987) s.594, Austenå (1990) s.257, Falkanger (2007) s.97 og eks. i Rt.1961 s.1114 og Rt.1987 s.629

Det kan imidlertid tenkes enkelte situasjoner der strandretten kan gi vern mot estetiske ulemper, forurensning og ellers ønsket om uberørt sjøområde, som ikke dekkes av grannelova § 2, forurensningsloven § 56 eller plan- og bygningsloven § 74 nr. 2. Dersom grannelova ikke får analogisk anvendelse i fri sjø, og strandretten ikke gir grunnlag for å forskyve eiendomsgrensene ved plassering av flytende oppdrettsanlegg et stykke ut i sjøen, så vil man ikke ha noe vern mot de estetiske ulempene anlegget fører med seg.

### 2.3.3 Kan strandrettens interesseavveining innebære et sterkere vern mot estetiske ulemper og forurensning?

Spørsmålet er om strandrettens interesseavveining kan innebære et sterkere vern mot estetiske vern enn de skjønnsmessige vurderingene i grannelova § 2, forurensningsloven § 56 og plan- og bygningsloven § 74 nr. 2.

I punkt 2.3.2 kom det frem at det var forskjell i omfanget på hva som kan være relevant i vurderingene. Hva som er relevant å ta med i vurderingene kan være vel så interessant for resultatet som hvilke momenter som brukes.

Når jeg i det følgende snakker om tålegrensevurderingen i grannelova § 2 vil det samme gjelde for forurensningsloven § 56.

Etter grannlova § 2 første ledd kan man ikke ”ha gjera eller setja i verk noko som urimelig eller uturvande er til skade eller ulempe på granneeiendom”. De tre etterfølgende leddene presiserer vurderingstemaene. En ”skade” er en fysisk ødeleggelse som for eksempel et mudringsarbeid, som kan ødelegge vegetasjon. Utrykket ”ulempe” favner videre og behøver ikke innebære ødeleggelse, men kan være forhold som er til irritasjon eller plage. Eksempler kan være støy fra badeplass eller båtanlegg og utsikt som blir estetisk dårlig på grunn av båtopplag.

I plan- og bygningslovens § 74 nr. 2 er det krav om at byggverk ”etter kommunens skjønn tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene”. I vurderingen skal det tas hensyn til ”naturgitte og bygde omgivelser”.

Det fremgår ikke klart av plan- og bygningsloven § 74 nr. 2 om den inneholder et fritt skjønn som bør overlates til kommunene, eller et rettsanvendelsesskjønn som i større grad kan overprøves av domstolene. Spørsmålet var blant annet oppe i Sandefjord tingrett i 2006.<sup>79</sup> Saken gjaldt gyldigheten av fylkesmannens vedtak om å stadfeste et avslag som kommunen hadde gitt på en søknad om oppføring av båthus, badehus og flytebrygge. Retten kom til at bestemmelsen inneholdt et rettsanvendelsesskjønn som kunne overprøves av domstolene.

I forarbeidene til ny plan- og bygningslov, Ot.prp. nr. 45 (2007-2008), ble spørsmålet om § 74 nr. 2 bør baseres på fritt skjønn eller rettsanvendelsesskjønn vurdert. Det påpekes at det er tvil om hva som er tilfellet etter gjeldende rett, men at utkastet til ny lov tar utgangspunkt i at de kommunale bygningsmyndigheter skal ha et fritt skjønn.<sup>80</sup> Begrunnelsen for standpunktet var at de lokale bygningsmyndigheter måtte anses som best egnet til å foreta vurderingen, som skal være basert på lokal byggeskikk og lokalpolitisk styring. Dette gjør overprøvingsadgangen begrenset. Domstolene vil ikke kunne oppheve vedtaket. Fylkesmannen vil som klageorgan ha en litt bredere adgang jfr. forvaltningslovens § 34, men de må ta hensyn til kommunal selvstyring. I utkast til ny plan- og bygningslov tok de altså det motsatte utgangspunkt enn det Sandefjord tingrett regnet som gjeldende rett i 2006. I NOU 2005:12 uttrykkes at praksis ser ut til å ha lagt et rettsanvendelsesskjønn til grunn.<sup>81</sup>

Vurderingene etter strandretten, grannelova og forurensningsloven er rettsanvendelsesskjønn, og vurderingene har store likheter. Dersom gjeldende rett er at den

---

<sup>79</sup> TSAFO-2006-99133

<sup>80</sup> Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) punkt 19.5.1

<sup>81</sup> NOU 2005:12 punkt 25.4.5

lokale planpolitikk har mest vekt i vurderingen etter plan- og bygningsloven § 74 nr. 2, vil ikke bestemmelsen innebære den samme rettsikkerhet for grunneier. Han kan påberope seg en vurdering av forholdet, men ikke forvente en bestemt rettsanvendelse.

Et viktig spørsmål i forhold til plan- og bygningslovens § 74 nr. 2 er imidlertid hvor stor vekt nabohensyn skal ha. Holgersen mener det bør være samsvar mellom plikten og retten til å legge vekt på nabohensyn. Dette er viktig for å få en så lik praksis som mulig mellom kommunene, og også innad i hver kommune. Det blir derfor viktig å ha på det rene i hvilken grad kommunen skal ta stilling til grannelovas tålegrensevurdering i § 2.

Holgersen har påpekt at i bygningsrådets praksis (byggningsrådet var det organ som denne vurderingen tidligere lå under) ble det noen ganger eksplisitt sagt at man ikke hadde tatt stilling til vurderingen etter grannelova § 2. Dette kan tolkes dit hen at det forutsettes at man har muligheten. Grannelova skal imidlertid håndheves av domstolene, slik at en eventuell uttalelse fra kommunen ikke har noen senere judisiell verdi. Kommunen har ingen formell kompetanse til å avgjøre forhold etter grannelova. Dette blir et argument mot at kommunen skal trekke inn grannelova i sin vurdering. Det kan likevel være verdifullt for kommunen å se hen til tålegrensen i grannelova som en slags veiledning for skjønnhetsparagrafen.

Nygard har lansert tre synspunkter man bør ta hensyn til ved vurderingen av momentene i tålegrensevurderingen etter grannelova og forurensningsloven.<sup>82</sup> To av de minner veldig om momentene som uttrykkes grannelova § 2 annet og tredje ledd. Momentene som er gitt i bestemmelsen er ikke uttømmende, forarbeidene og rettspraksis gir imidlertid holdepunkter for at de er de vesentligste.<sup>83</sup> Urimelighetsvurderingen er ment å gi rom for en tøyelig skjønnsvurdering der man tar hensyn til begge parter og setter størrelsen på skaden eller ulempen i sentrum.<sup>84</sup> Jeg vil ta utgangspunkt i disse momentene for å se om

---

<sup>82</sup> Stavang (1999) s.63

<sup>83</sup> Stavang (1999) s.75

<sup>84</sup> Sivillovbokutvalget i rådsegn 2 s.26

man finner tilsvarende i vurderingen etter strandretten og plan- og bygningsloven § 74 nr. 2.

Nygard kaller det ene synspunktet for prioritetssynspunktet. Innholdet er kort sagt at det er billigere å forebygge skader og ulemper ved å bevisst unngå steder der man blir utsatt for det. Dette minner om momentene i grannelova § 2 annet ledd, som sier at i vurderinga av om noe er ”urimelig” eller ”uturvande” skal man legge vekt på hva som er teknisk og økonomisk mulig å gjøre for å hindre eller begrense ulempen eller skaden.

Det er grenser for hvor mye man skal kunne kreve av skadevolder. Like fullt er det et moment i vurderingen i hvilken grad skadevolder benyttet seg av mulighetene til skadebekjempelse. Det samme gjelder for skadelidte, som bør ha gjort det som kan forventes av ham for å forhindre skader. For å vurdere hva som kan forventes må man se på kostnadene for forebyggelsen i forhold til verdiforringelsen som skaden eller ulempen har medført. Kunne skadelidte lett ha begrenset virkningene av ulempen eller skaden, blir tilsvarende mindre av ansvaret lagt på skadevolder. Siden det ikke er krav til at det må foreligge et økonomisk tap, kan det være vanskelig å vurdere hvor mye som kreves av forebyggelse rent økonomisk.

Uttrykket ”unødig forurensning” i forurensningslovens § 56 tyder på at man ikke kan oppstille for høye krav til forebyggelse. I forarbeidene til forurensningsloven reises det tvil ved domstolenes mulighet til å avveie rensekostnader mot ulempens størrelse.<sup>85</sup> Likevel mente Aaslandutvalget at domstolene burde ta stilling til dette for å hjelpe forurensningsmyndighetene som ikke kan forfølge alle saker. I tillegg er det i forarbeidene presisert at denne avveiningen er objektiv, og at man ikke skal ta hensyn til om forurenser har lite penger eller lignende.

---

<sup>85</sup> NOU 1982:19 s. 65 spalte 1

Dersom den skadelidte har medvirket til ulempen, bør han være med å bære kostnaden og også ha en høyere toleranse. Det samme gjelder der man har en spesielt skjør gjenstand eller eiendom som er blitt skadd. Man må også ha toleranse for den naturlige utvikling, som for eksempel at rolige småbåter blir erstattet med større, mer moderne og plasskrevende båter.

I plan- og bygningsloven § 74 nr. 2 vil et slikt synspunkt også ha en viss betydning. Det kan utstediges pålegg om å endre den arkitektoniske utformingen til for eksempel en mindre dominant framtoning. Dersom bygget anses å ha fått den best mulige utforming, vil det være vanskeligere å avslå tiltaket.

Også i vurderingen av om strandretten er krenket har Høyesterett lagt vekt på om det har vært muligheter for å forebygge ulempen. I Tokenes-dommen la Høyesterett vekt på lagmannsrettens uttalelse om at plassering av bryggen lenger unna grunneier ikke kunne skje uten ”betydelige og uforholdsmessige store mudringsarbeider”.<sup>86</sup>

Godtakingssynspunktet sier at man må godta skader eller ulemper som er en følge av skikken på stedet. Grannelova § 2 tredje ledd oppstiller en lignende vurdering om hva som kan være ventelig eller påregnelig på stedet. Man må altså vurdere hva slags forventninger man kan ha til området, og hva som er vanlig bruksmåter eller driftsmåter i slike områder. I hytteområder kan det for eksempel være ventelig at det blir satt opp brygger og at det blir båtstøy, mens det i mindre bebygde områder kanskje er mer påregnelig med et oppdrettsanlegg.

Grannelova § 2 fjerde ledd ble innført i 1989 og fungerer som en sikkerhetsventil for tilfeller der for eksempel forurensning er en følge av en virksomhet som et stort flertall har nytte og glede av, men likevel gir ulempe for ”ein avgrinsa krins av personar”.<sup>87</sup> Bestemmelsen viser til tredje ledd og modifiserer ventelighetsmomentets betydning dersom

---

<sup>86</sup> Rt.1996 s.1457 på s.1461

<sup>87</sup> Stavang (1999) s.126-127

det er ”ei monaleg forverring av brukstilhøva”. ”Brukstilhøva” tolkes vidt slik at forverring av miljøet omfattes.<sup>88</sup> Fjerde ledd får bare anvendelse der noe i særlig grad er til ulempe for en gruppe personer som kan skilles fra mengden. I mange forurensningssaker vil ulempende være avtagende med avstand og da må domstolene avgjøre ved skjønn hvor grensen går, og dermed hvem som er med i gruppen.

Man har noen momenter som er viktige ved vurderingen av ulempens i forhold til forventningene på stedet. Offentlige reguleringer, som kommunens reguleringsplaner og lignende har mye å si for vurderingen av om noe er påregnelig bruk. Hvordan stedet har vært brukt tidligere eller hvilken bruk det er egnet til er også av betydning i påregnelighetsvurderingen. Det som er sedvanlig blir altså påregnelig. Hvem som etablerte seg først kan også være et poeng i ventelighetsvurderingen. I ventelighetsvurderingen skal man gå ut i fra forholdene slik de var da eiendommen ble anskaffet. Har man for eksempel flyttet til et sted der man visste det var planer om et mulig småbåtanlegg, har man akseptert risikoen for at det skjer om man flytter dit.

Med ”tilhøva på staden” i grannelova § 2 tredje ledd mener man ikke bare forholdene på eiendommen eller eiendommene det gjelder, men også hele strøket eller området. Hytteområder, villaområder, havner og fabrikkområder har alle hver sin karakter. Det er ikke hva den skadelidte subjektivt anså som ventelig for stedet som er avgjørende, men en objektiv vurdering. Hvor stor grad av sannsynlighet som må foreligge, er et spørsmål som det ikke er holdepunkter for å gi et sikkert svar på. Ventelighetsvurderingen er noe av det som har vært det mest sentrale i de mange dommene man har om tålegrensevurderingen i grannelova.

I plan- og bygningsloven § 74 nr. 2 tar man til sammenligning i betraktning de eksisterende omgivelsene, jfr. lovens ordlyd ”respekt for naturgitte og bygde omgivelser”. Det vil si alt fra geologi, vegetasjon, topografi, vann, dyreliv og kulturminner til vegsystem og tekniske

---

<sup>88</sup> Stavang (1999) s. s.127-132

anlegg. Man kan dermed ikke forvente å få tillatelse til et byggverk som skiller seg sterkt ut fra omgivelsene eller blir veldig dominant. Et småbåtanlegg vil for eksempel kunne dominere et naturlig idyllisk sjøområde, og dermed nektes, selv om anlegget i seg selv får en estetisk god utforming. Kommunene vil ved vurderingen støtte seg på planer med tilhørende retningslinjer som er utarbeidet for de fleste områder.

Domstolene har ved strandrettens interesseavveining brukt de samme momentene. Et eksempel finnes i Tokenes-dommen, der Høyesterett ved vurderingen av om strandretten var krenket la vekt på at grunneier ikke kunne ha forventninger om å bade usjenert da det i tillegg til båttrafikk, var slik at allmennheten kunne ferdes på en gangvei langs stranden.<sup>89</sup>

Nygårds siste synspunkt er kompensasjonssynspunktet som sier at parter som varig omgås, kan måtte tåle litt mer fordi de vil skifte på rollen som skadelidt og skadevolder i forskjellige situasjoner.

Dette synspunktet kan være noe av hensynet bak tendensen til at grunneier må tåle mer fra det offentlige enn fra andre parter.<sup>90</sup> Kompensasjon for ulempe fra det offentlige kommer i form av samfunnsnytte. Det kan for eksempel ha betydning om forurensning kommer fra offentlig virksomhet eller med offentlig tillatelse. Det virker imidlertid ikke som om rettspraksis har lagt særlig vekt på om det offentlige har tillatt forurensningen. Offentligrettslige retningslinjer for miljøet blir imidlertid tillagt vekt, og da spesielt i forhold til hvilke forventninger forurensere kan ha.

Det kan også tillegges vekt om et tiltak har fått lovlig tillatelse i henhold til plan- og bygningsloven. Ved vurderingen av om man kan tillegge en slik tillatelse vekt vil det ha betydning om nabointeressene ble gjort gjeldende ved behandlingen.<sup>91</sup>

---

<sup>89</sup> Rt.1996 s.1457 på s.1462

<sup>90</sup> Belsheim (1987) s.397, Lunde (1998) s.742, Rogstad (1987) s.596, Falkanger (2007) s.98, Rt.1923 II s.48, Rt.1969 s.613

<sup>91</sup> NOU 2005:12 punkt 13.6.5



Jeg kan ikke se at samfunnsnytte eller varig omgang er momenter som bør tas hensyn til i kommunens anvendelse av plan- og bygningsloven § 74 nr. 2. Byggverk skal vurderes fra alle synsvinkler. Et bygg som gir nytte til samfunnet har ikke mindre krav til det estetiske, snarere tvert i mot. Ofte er slike bygg dominante og sentralt plassert, noe som skjerper kravene. Dessuten er dette en bestemmelse som skal ivareta kommunens estetiske krav, slik at naboettslige forhold som at partene har varig omgang med hverandre bør falle utenfor vurderingsgrunnlaget.

For strandrettens del har man eksempler på at lignende momenter har hatt betydning. For eksempel kan det være relevant om grunneier også får goder av bryggeanlegget han klager på. Også i strandretten må man ha høyere toleranse for inngrep fra det offentlige. Dette kommer til uttrykk i for eksempel Rt. 2005 s. 1577 (Florø gård). Høyesterett uttalte at utfyllingsretten er vernet så lenge den ikke kommer i strid med offentlige interesser.<sup>92</sup> Et argument for at man må tåle inngrep fra det offentlige er at de gjør inngrep av hensyn til samfunnsnytte. Et eksempel på dette finnes i Rt. 1962 s. 712, der noen grunneiere måtte tåle at de mistet muligheten til atkomst med store båter på grunn av en bru over fjorden. Brua var en del av et veisystem som grunneierne ville ha bruk for.

Fremstillingen viser stor grad av likhet i forholdene som har betydning i de skjønnsmessige vurderingene. Fordi det er ulikt omfang på anvendelsesområdene kan det likevel bli ulike forhold som har relevans under de forskjellige vurderingene. Valg av hjemmel kan dermed få betydning for utfallet. Etter grannelova § 2 vil mange forhold kunne inngå i den samme vurderingen, og ikke bare forurensningsmessige ulemper eller estetiske. Enten kan det forsterke skadelidtes sak ved at det også er andre naboettslige forhold å klage på, eller gjøre skadelidtes argument svakere ved at man også tar inn i vurderingen hvilke forhold skadevolder må tåle fra skadelidte, jfr. kompensasjonssynspunktet. Med forurensningsloven § 56 som hjemmel vil det imidlertid bare være aktuelt å ta med i betraktningen de forhold som har med forurensning å gjøre. Dermed vil man kunne gjøre et

---

<sup>92</sup> Rt.2005s.1577 premiss 38.

taktisk valg av hjemmel etter hvilke forhold det lønner seg for grunneier at er med i vurderingen.

En forurensningsskade som ikke i seg selv går over tålegrensen, jfr. forurensningsloven § 56, kan for eksempel sammen med flere andre forhold overgå tålegrensen i grannelova. Forurensningsskaden som ikke går over tålegrensen etter forurensningsloven kan dermed utgjøre det ekstra man trengte for å nå over tålegrensen i grannelova. Taktiske valg av hjemmel kan altså gi forskjellige utfall til tross for at tålegrensevurderingen i forurensningsloven er den samme som i grannelova.

For eksempel kan en nabo som vil klage på forurensning fra et småbåtanlegg ha satt opp et båthus som hindrer utsikt for eieren av småbåtanlegget, eller hindret tilflottsretten for deler av naboens brygge. Etter grannelova vil denne klageren ha en dårligere sak enn etter forurensningsloven fordi disse forholdene kan være momenter i vurderingen, jfr. kompensasjonssynspunktet. Han er heldigere stilt dersom de ulemper han pådrar skadevolderen ikke blir med i avveiningen. Disse forholdene vil ikke være relevante etter forurensningsloven.

I følge Knophs oversikt over Norges rett 12. utgave har rettspraksis vist en klar tendens til at grannelova ikke gir noe effektivt vern mot støy. Det står om grannelova § 2 at den ”gir i det hele liten beskyttelse mot miljøulemper som er en påregnelig følge av samfunnsutviklingen”, dersom det da ikke faller innunder fjerde ledd.<sup>93</sup> Dette tyder på at selv om tålegrensevurderingene skal være like, kan det bli forskjellige utfall.

I plan- og bygningsloven § 56 kan det nok være en noe høyere ”tålegrense” enn i grannelova fordi det blant annet i rundskriv for kommunenes anvendelse er gitt bemerkninger om å være tilbakeholdne med å si at noe er estetisk uholdbart.<sup>94</sup> Holgersen mener at også lovforarbeidene taler for at ”det skal forholdsvis mye til før det er berettiget

---

<sup>93</sup> Knophs oversikt over Norges rett (2003) s.674-675

<sup>94</sup> Rundskriv H-7/97

å gripe inn p.g.a. tilsidesettelse av skjønnhetshensyn”.<sup>95</sup> Kommunene har ofte konkrete retningslinjer for hva som er holdbart i visse deler av kommunen i samsvar med planvirksomheten. Det kan være krav til høyde og lignende. Er disse retningslinjene fulgt vil det være vanskeligere å gi avslag.

Siden det er vanskelig å vurdere hva som er estetisk positivt eller negativt er det i Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) tatt til orde for at det skal bli en endring av skjønnhetsparagrafen i den nye loven. Man ønsker å fjerne uttrykket ”rimelige skjønnhetshensyn” til fordel for et mer presiserende uttrykk. Departementet ønsker heller ikke å videreføre uttrykket ”god estetisk utforming”, fordi det gir inntrykk av at personlige oppfatninger av hva som er estetisk positivt eller negativt er avgjørende. Det skal i stedet fremgå at det er faglige kvalitetsnormer som er avgjørende. Det kan synes som en slik utforming gir mindre adgang for en privatperson til å kreve vurdering av et bygg. Plan- og bygningsloven § 74 nr. 2 vil nok ikke gi den samme sikkerhet for vernet som en privatrettslig skjønnsmåladgang.

Vurderingene som må foretas etter strandretten ser ut til å være veldig lik tålegrensevurderingen i grannelova. Rogstad og Belsheim har som tidligere omtalt i punkt 2.2.2 argumentert for et slikt synspunkt.<sup>96</sup> Det er gjennom eksemplene i rettspraksis vanskelig å se noen bestemte forskjeller.

Likevel tror jeg det kan være en lavere tålegrense i strandretten fordi den baserer seg på interesseavveininger uten å ha et generelt urimelighetsvilkår. Enkelte av strandrettens beføyelser har en klar tålegrense, som for eksempel at atkomsten ikke må være vesentlig vanskeliggjort. Derimot har for eksempel ikke utfyllingsretten en klar grense for hva som bør tåles. Det er ikke nødvendigvis slik at en nabo må tåle et bryggeanlegg hvis det ikke er til urimelig ulempe for grunneier.

---

<sup>95</sup> Holgersen (1987) s.460

<sup>96</sup> Rogstad (1987) s.593-598, Belsheim (1987) s.398-399

Etter min mening utmerker strandretten seg ved at det ikke er et rent tvisteløsningsregelverk, men i hovedsak hjemmel for bruksrettigheter og vern av interesser. Derav Høyesteretts anbefaling i Tokenes-dommen om å bruke grannelova som hjemmel når man ønsker å forhindre naborettslige ulemper.<sup>97</sup>

Utgangspunktet i strandretten er ikke hva en grunneier må tåle, men at de berettigede i størst mulig grad skal få vern for sine interesser. Anvender man strandretten søker man en rimelig fordeling av strandrettens goder. Dette bør i større grad gi en interesseavveining enn grannelovas tålegrensevurdering.

Dette vises blant annet ved at det i strandretten ser ut til å være et slags rangsystem rettighetene imellom. Et slikt system søker å gi alle de mest grunnleggende rettigheter før prioritering av større utnyttingsmuligheter. Høyesterett sa for eksempel i Rt. 1989 s.285 (Os båtklubb) at utfyllingsretten kanskje ikke er så sentral i strandretten lenger. Høyesterett sa seg enige i lagmannsrettens utgangspunkt om at utbyggingsrettens betydning for grunneieren var mer begrenset, og kunne sies ”i sin alminnelighet å være mindre beskyttelsesverdig overfor konkurrerende tiltak”.<sup>98</sup> Det må tolkes slik at utfyllingsretten ikke i like stor grad kan fortrenge andre strandrettigheter lenger. En slik tolkning virker rimelig da det kan være vanskelig å forstå hvorfor noen ved utfylling skal kunne hindre naboers mindre plasskrevende strandrettigheter, som for eksempel retten til å bade og nyte sjøområdets idyll. Etter vurderingen i grannelova § 2 bør man ta hensyn til for eksempel naboens tilflottsrett, men ikke nødvendigvis verne om en grunneiers ønske om idyllisk sjøområde. Vernet mot estetiske ulemper, forurensning og ellers ønsket om uberørt sjøområde kan altså ha mer vekt i strandretten enn det utfyllingsretten har. Et slikt utgangspunkt vil man ikke ha i vurderingen etter grannelova, fordi fokus der er å forhindre urett og ikke å verne om interesser.

---

<sup>97</sup> Rt.1996 s.1457 på s.1461.

<sup>98</sup> Rt.1989 s.285

Strandretten ser altså ut til å være at av en annen karakter enn de andre hjemlene, slik at interesseavveiningen etter strandretten kan innebære et sterkere vern mot estetiske ulemper, forurensning og ellers vern om uberørte sjøområder.

#### 2.3.4 Konklusjon

Konklusjonen er at strandretten kan gi grunneier et vern mot estetiske ulemper, forurensning og ellers vern av uberørte sjøområder utover det vern som følger av grannelova § 2, plan- og bygningsloven § 74 nr. 2 og forurensningsloven § 56.

### **3 Et blikk fremover**

3.1 Er det hensiktsmessig at vern mot estetiske ulemper og forurensning – og annet som kan verne et ønske om urørthet – er en del av strandretten?

#### **3.1.1 Problemstilling**

Problemstillingen er om det er hensiktsmessig at vern mot estetiske ulemper, forurensning og ellers vern av ønsket om uberørt sjøområde, er en del av strandretten.

#### **3.1.2 Hører estetiske vurderinger til juridisk regulering?**

Et spørsmål er om noe så subjektivt bestemt som estetikk bør reguleres av et juridisk regelverk.

Selv en så skjønnsmessig og anvendelig bestemmelse som grannelova § 2 kan by på problemer når det kommer til å yte rettferdighet mellom naboer, dersom man skal ta hensyn til hva partene liker eller ikke. Dette er av en så subjektiv karakter at det kanskje er best å holde jussen utenfor. Man har likevel laget en egen regel i plan- og bygningsloven som stiller krav til estetikk. Forskjellige lovforarbeiders synspunkter på skjønnhetsbestemmelsen gir et godt bilde på at en regulering av estetikk kan være problematisk.

I endringsforslaget til plan- og bygningsloven, NOU 1976:27, ble det om § 74 nr. 2 uttrykt at vurderingen av hva som er ”stygt eller pent, vil variere fra sted til sted, fra tid til tid og fra person til person” og at det derfor er vanskelig å lage en objektiv norm.<sup>99</sup>

Bestemmelsen ble foreslått opphevet, både helt og delvis. Den ble likevel beholdt i sin opprinnelige form.

En ny vurdering av bestemmelsen ble foretatt før lovendring i 1997. Det hadde da over flere år foregått et arbeid for å gi estetiske hensyn mer vekt i plan- og bygningssaker.<sup>100</sup> I et rundskriv som kom ut for å orientere om lovendringen ble det påpekt at ”estetiske formål skal være et relevant moment der det treffes avgjørelser, vedtas planer, m.v. med hjemmel i plan- og bygningsloven og dens underliggende regelverk”.<sup>101</sup> Endringen i § 72 nr. 2 førte etter en ren ordlydsfortolkning til en skjerping av bestemmelsen, og i følge rundskrivet antas det at komiteens mening var å skjerpe vurderingsnormen. Et av de viktigste formålene ved endringen var å få fram at selv om det var vanskelig å sette en objektiv vurderingsnorm for estetiske inntrykk så var det viktig å ta hensyn til ”de eksisterende omgivelsene”.<sup>102</sup>

Som tidligere nevnt er det i Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) tatt til orde for at den nye plan- og bygningsloven skal videreføre § 74 nr. 2 med visse presiseringer. Man ønsker å motvirke misforståelser om at det subjektive inntrykk er avgjørende. Kommunen skal i det frie skjønne anvende retningslinjer som oppfyller planleggingen for det aktuelle området, samt faglige kvalitetsnormer. Utkast til ny plan- og bygningslov gir derfor, mer enn den nåværende bestemmelsen, uttrykk for at det er vanskelig å regulere estetiske forhold.

Til tross for problemene med å utforme gode juridiske regler for å regulere noe de fleste anser som subjektivt betinget, er jeg enig i det lovforarbeidene uttrykker om skjønnhetsparagrafen. Det estetiske inntrykk av omgivelsene våre er en særdeles viktig

---

<sup>99</sup> NOU 1976:27 s.66

<sup>100</sup> Rundskriv H-7/97 Forordet.

<sup>101</sup> Rundskriv H-7/97 punkt 1.4.

<sup>102</sup> Rundskriv H-7/97 punkt 6.2.5.

faktor for trivsel og miljø, og bør derfor reguleres. Enkelte retningslinjer som for eksempel at man i størst mulig grad skal la kysten se naturlig ut, kan da gi føring for folks disposisjoner. Retningslinjer som at bygget må passe inn i omgivelsene og lignende er viktige. Jeg mener derfor at estetiske vurderinger hører under den juridiske regulering, selv om estetikk i utgangspunktet er et subjektivt anliggende.

### 3.1.3 Bør strandretten verne om annet enn utnyttingsinteresser?

Strandretten er som tidligere omtalt klar og fastlagt for de fleste utnyttingsinteressene, som for eksempel tilflottsrett og utfyllingsrett. Gjennom rettspraksis kan det se ut til at blant annet vernet mot estetiske ulemper, forurensning og ellers vernet av urørthet, har fått liten oppmerksomhet.

Beskyttelse av ønsket om urørthet stemmer godt overens med det overordnede formål å hindre nedbygging av kysten. I løpet av de siste tiårene har det som sagt vært et økende press på kystlinjen.<sup>103</sup> Strandsoneproblematikken har vært oppe i mange politiske debatter og har ført til flere saker i media.

Høyesterett henstilte i Tokenes-dommen til grannelova for vern av ”interesser som ikke innebærer en aktiv bruk av sjøområdet, men som er knyttet til å forhindre ulemper av naboettslig karakter<sup>104</sup>”. Dersom en grunneier ønsker å motsette seg naboens utfyllingsplaner med et ønske om at området skal være som det er, får dette liten beskyttelse i grannelova. I de aller fleste situasjoner vil et ønske om at et område skal stå urørt virke som dårlig fundert.<sup>105</sup> For sjøområdene ved kysten er det imidlertid et poeng at begrensninger i utfyllingsadgangen ikke betyr at området står ubrukt. Tvert imot er det lettere for allmennheten å nyte godene av en strandsone som ikke er utfylt. Utbygger blir

---

<sup>103</sup> Austenå (1983) s.3

<sup>104</sup> Rt.1996 s.1457 på s.1461

<sup>105</sup> Rt. 2007 s.102 premiss 83



eier av områdene han fyller ut, og selv om man har regler om at man ikke skal gjerde inn tomten slik at folk skal kunne gå langs kysten, så har ikke folk rett til å benytte private brygger.<sup>106</sup> Oppdrettsanlegg må man også holde en viss avstand til. Tendensen i rettspraksis viser også at allmennhetens adgang lettere kan begrenses om området er opparbeidet.<sup>107</sup> Sjøen og naturområdene i seg selv dekker et viktig rekreasjonsbehov. Urørte sjøområder kan brukes til ferdsel, bading og fiske, samt at utsikten og idyllen i seg selv kan brukes i rekreasjonsøyemed, selv fra land.

I grannelova får man ikke noe vern for et slikt ønske. Tålegrensen i grannelova indikerer hvor mye man skal måtte tåle fra en nabo før det kan reageres. Det er imidlertid en rimelig høy tålegrense, vilkårene ”urimelig” eller ”uturvande” må være oppfylt. En utfylling motarbeides altså ikke før den på en eller annen måte går utover naboene. Det tas ikke hensyn til naboens ønske om at man ikke skal fylle ut sjøen. Vernets hjemmel i strandretten tilsier derimot at to naboer kanskje må møtes på halvveien, om den ene ønsker utfylling og den annen ikke. Etter grannelova ville det derimot kunne være negativt for grunneieren at han ikke ønsker utfylling. Uten en konkurrerende utfyllingsinteresse og dermed en kamp om plassen vil det være mindre grunn til å begrense utfyllingen.

Å gi de som ønsker utfylling beskyttelse, uten å verne de som ønsker urørt natur, stemmer som sagt dårlig overens med lovverkets byggerestriksjoner og ønsket om å verne sjøområdene. Man har i flere lover gitt uttrykk for at man ønsker å bevare kysten som den er, i den utstrekning det er mulig. Grunneiere som ønsker dette bør kunne ha vern i kampen mot byggende nabo, også der stedet ikke er undergitt planmessige restriksjoner. Dessuten skal strandretten verne om fordeler grunneieren har ved å ha eiendom ned til sjøen. Vernes ikke alle de forskjellige interesser grunneier har for sjøområdene, kan regelverket virke tilfeldig.

---

<sup>106</sup> Friluftsløven § 7, Nordtveit (1990) s.56, Neergaard (1984) s.322, Falkanger (2007) s.97 og Rt.1964 s.261 på s.264

<sup>107</sup> Lunde (1998) s.746

### 3.1.4 Konklusjon

Konklusjonen er at det er hensiktsmessig at vern mot estetiske ulemper, forurensning og ellers vern av ønsket om uberørt sjøområde, er en del av strandretten.

## 3.2 Burde strandretten lovfestes?

### 3.2.1 Problemstilling

Problemstillingen i det følgende er om rettstilstanden er tilfredsstillende uten lovregulering, eller om en lovfesting vil kunne bidra til en forbedring og dermed burde vurderes.

### 3.2.2 Er rettstilstanden tilfredsstillende uten lovregulering?

Det første spørsmålet som står sentralt i en vurdering av om strandretten burde lovfestes er om rettstilstanden er tilfredsstillende uten lovregulering.

Strandrettens vern finner man konkretisert i rettspraksis og gjennom enkelte bestemmelser spredt i lovgivningen, men når man ser nærmere på de enkelte rettigheter som er sammenfattet under samlebetegnelsen strandretten ser man at det likevel ikke er så veldig konkretisert.<sup>108</sup> Enkelte rettigheter er mer omtalt enn andre. Ofte er det som er sagt om rettighetene så generelt at man bare nevner korte hovedpunkter. Hvilke momenter som er vektlagt eller hvordan man konkret og presist anser rettighetenes forhold til hverandre blir sjeldent utbrodert.

Rettstillingen etter strandretten kan derfor være vanskelig å finne ut av. Dersom man har med et tilsvarende tilfelle som i en dom å gjøre, kan man se hen til denne, men ellers kan det være vanskelig å finne svar. Det er domstolene som må vurdere situasjonen etter

---

<sup>108</sup> Se punkt 1.3.1

strandretten. En domstolsprosess er et stort skritt å ta, og mange vil vegre seg mot dette. Med et mer sammenkjørt og klart regelverk, ville grunneier lettere kunne orientere seg om sin rettstilling. Dette er viktig for deres rettssikkerhet.

### 3.2.3 Positive og negative sider ved lovfesting

Ved en vurdering av om strandretten bør lovfestes er det mange positive og negative sider som må tas i betraktning. Som antydte tidligere er strandretten på flere områder uklar og kunne med fordel vært bedre samkjørt med beslektet lovgivning. Likevel fungerer gjeldende rett og man kan nok ikke si at det er helt nødvendig med en lovfesting.

Å kodifisere rettsregler vil ofte medføre en presisering som igjen kan være årsak til tolkingstvil. Lovgiver har ikke mulighet for å forutse alle typer situasjoner som rettsreglene skal være brukbare i. Derfor kan regelverket gi andre resultater enn det som var meningen. Strandretten har en del hovedpunkter som er klare og sikkert kunnet dannet retsteknisk gode regler, men alle de diffuse områder gjør at lovgiver må avklare en del. Man kan imidlertid risikere å overregulere strandretten og overregulering av rettsområder kan lett gjøre regelverket mer komplisert enn ryddig. Detaljerte regler har også vanskeligere for å følge tiden.

Det kan nok være en utfordring å ta standpunkt til alle de forskjellige reglene som er samlet i strandretten. Skillet til eiendomsretten og de offentlige reguleringer må blant annet utredes. Det at strandretten bærer preg av å være en samlebetegnelse, som omfatter veldig forskjellige rettigheter med ulike anvendelsesområder, gjør det selvsagt ikke lettere å lage en helhetlig lov. En slik lov vil tross sine offentligrettslige aspekter være en privatrettslig lov, som det skal være mulig for grunneierne å orientere seg i.

Det er grunn til å tro at en lovfesting av strandretten vil inneholde en del skjønnsmessige regler. Slike regler er det ofte vanskelig å se innholdet i uten å bruke juridisk metode. Det kan altså være vanskelig for grunneier å orientere seg i et slikt regelverk. Dersom man må hente momentene til vurderingen i rettspraksis er man like langt. Dette behøver imidlertid

ikke å bety at loven blir et uhensiktsmessig verktøy for grunneier. Grannelova fungerer fint selv om den stort sett er basert på en skjønnsmessig tålegrensevurdering. Den sier ikke så mye om de fleste hverdagslige forhold og man må gå til rettspraksis for å se hvordan reglene utarter seg. Strandretten gir rettigheter som grunneier trenger å orientere seg om, og er dermed ikke i hovedsak tvisteløsningsgrunnlag, slik grannelova § 2 er.

Dersom man lagde en strandrettslov så generell at man måtte gå til rettspraksis for å forstå hvordan rettstilstanden er, så kan det fort bli et argument for at man ikke trenger loven. Man trenger ikke endre noe for å lese dommene.

Likevel er det ikke bare slik at dommene er vanskelig tilgjengelige, de er også vanskelige å forstå. En dom tar som regel bare opp tvistespørsmålene i den konkrete sak, og sier sjelden noe generelt om temaet. Domstolene er forsiktige med å gå utenfor sin rolle som dømmende makt og vil ikke i for stor grad skape rett. Om retten bør bruke sine ressurser mer i den retning er en debatt jeg ikke skal gå inn på her, men det leder meg over på argumentene som taler for at man bør lovfeste strandretten.

Siden det er mye materie i strandretten som er diffust eller uklart så hadde det kanskje vært hensiktsmessig at et utvalg ble satt til å foreta en utredning av rettstilstanden. Lovgiver har bedre forutsetninger enn domstolene for å utvikle retten og være nyskapende. De kan se på alle nødvendige forhold, ta stilling til alt beslektet regelverk og bedømme hensiktsmessigheten av gjeldende rett, uten å måtte holde seg innenfor rammene i en konkret tvist. Siden den ulovfestede strandretten har blitt utviklet gjennom slike rammer er den ikke bare vanskelig tilgjengelig, men også egnet til å skape større grad av usikkerhet.

Mange av tvistene som har vært oppe i domstolene med strandretten som grunnlag har omhandlet samme tema. Uten en lov risikeres det at det blir en skjev utvikling av strandretten, fordi det bare er noen type saker som havner hos domstolene. Det er kostbart å sette i gang en domstolsprosess. For eksempel vil de som ønsker utfylling i næringsøyemed ofte ha mer ressurser til saksgang enn andre. En grunneier som ikke ønsker at et område skal fylles ut, men vil hindre en estetisk ulempe eller en forurensning, vil gjerne ikke gå inn

i en domstolsprosess med tanke på potensielle inntekter og har antagelig færre midler til å fremme et krav.

Det å kodifisere de klare rettighetene i strandretten, som for eksempel tilflottsrett, vil ha en selvstendig verdi. Det er nok mange grunneierne som mangler kunnskap om rettstilstanden. Selv om man tradisjonen tro har hatt disse rettighetene i lang tid, kan det være manglende kunnskap om hva som er grunnlaget for rettighetene. Det er først når rettighetene trues og det oppstår tvister at man leter etter hjemmel. Alle hjemmelsmulighetene kan skape forvirring. Utenom ulovfestet rett kan rettighetene også være basert på lokal sedvane eller andre stiftelsesgrunnlag, som for eksempel alders tids bruk, hevd, ekspropriasjonsavtale og kjøpsavtale. Utgangspunktene kunne vært kodifisert med skjønnsmessige vurderinger som kunne gi grunnlag for unntak.

Skjønnsmessige vurderinger vil også gi et tilpasningsdyktig regelverk. Med en formålsparagraf ville man også lettere kunne tolke hvordan reglene burde anvendes. Da kunne man få fram hvilke hensyn som er viktige å beskytte i forhold til grunneier. I tillegg kunne man om det ta med et bakenforliggende formål om å ta vare på kystsonen, i tråd med lovgivningen i blant annet plan- og bygningsloven.

At en utbygger får klarsignal fra kommunen behøver ikke bety at han ikke kan angripes fra privatrettslig hold. Her kan strandretten antagelig spille en større rolle. Flere av de andre interessene i strandretten bør ha sterkere vekt i vurderingen av om utbygging kan godtas, som for eksempel vern av ønske om uberørt område.

En lovfestet strandrett kan bidra til en mer forståelig strandrett. Samtidig vil man kunne skape harmoni med annen lovgivning, noe som mangler i dag, til tross for at mange lover har tatt hensyn til strandretten og delvis kodifisert den. Forholdet mellom de nåværende regelsettene fremstår som rotete og uoversiktlig selv for jurister, og da kan det ikke være lett for en grunneier å finne ut av sin rettstilling.

Å lovfeste strandretten kan gi et systematisk og helhetlig bilde dersom det samles i en lov. Kodifisering av reglene i de eksisterende lover kan derimot bidra til et enda mer uoversiktlig regelverk. De ulike reglene måtte vært plassert i forskjellig lovgivning. Til tross for de store forskjeller i rettighetene og anvendelsesområdene, er de alle fordeler en grunneier har fordi han har eiendom ned til sjø, og dermed bør de holdes samlet.

Regler som utledes av rettspraksis er ofte vage, og lovgiver kunne nok med fordel stilt opp tydeligere rettsregler. Det kunne gitt løsning på en del av fremtidens nabo tvister i den stadig mer pressede strandsonen. Mest sannsynlig vil det ikke bli noe mindre trykk på kystlinjen med årene, så regelverket er det absolutt behov for, om det er i ulovfestet eller lovfestet form.

Dersom man ønsker å sette mer fokus på å bevare kystlinjen som den er så kan det være lønnsomt å lovfeste. Å utvikle ulovfestet rett er ikke en rask prosess. For å endre rettstilstanden må det skje en endring av praksis. Hvilke saker som kommer inn for domstolene – eller hvor ofte – har vi ingen kontroll på, og dermed heller ikke rammene for utviklingen. En prejudikatrekke av dommer kan det altså ta en årrekke å utvikle. Sannsynligheten er ganske liten for at man får tvister til domstolene som omfatter alle de områder som det kunne være ønskelig å regulere.

Om en lovfesting vil bidra til større grad av fleksibilitet er likevel vanskelig å svare på da det blant annet kommer an på den lovtekniske oppbygning. Konsekvensene av at regelverket blir lovfestet er vanskelige å se på forhånd. Om resultatene blir som ønsket kommer an på om lovgivernes utredning, kodifiseringen og andre omstendigheter rundt loven og dens publikum. En lov med det formål å være konfliktløsende kan i verste fall ende opp som konfliktfremmende.

Dersom en stort sett bare kodifiserer gjeldene rett endrer man egentlig ikke rettstilstanden mer enn at informasjonen blir lettere tilgjengelig for grunneier og eventuelt at den blir mer oversiktlig og samkjørt. En slik løsning er derfor en mulighet, siden det er viktig for

grunneiers rettsikkerhet at det er mulig å orientere seg. Ellers kan de mest ressurssterke nyte godt av rettighetene, mens andre lever i uvisshet. Om lovfestingen i tillegg kunne innebære en rettsavklaring på uklare punkter ville det være en fordel.

#### 3.2.4 Konklusjon

Rettstilstanden er ikke tilstrekkelig tilfredsstillende siden den er uoversiktlig og på flere områder uklar. Konklusjonen er at en lovfesting vil kunne bidra til en forbedring og derfor burde vurderes.

## 4 Litteraturliste

### 4.1 Norske Lover

- |      |   |
|------|---|
| 1957 | Lov om friluftslivet (Friluftsløven) av 28. juni 1957 nr. 16.                       |
| 1961 | Lov om rettshøve mellom grannar (Grannelova) av 16. juni 1961 nr. 15.               |
| 1981 | Lov om vern av forurensninger og avfall (Forurensningsloven) av 13. mars 1981 nr 6. |
| 1985 | Plan- og bygningslov av 14. juni 1985 nr 77.  |
| 1992 | Lov om laksefisk og innlandsfisk m.v. av 15. mai 1992 nr. 47                        |

### 4.2 Dommer

#### 4.2.1 Høyesterettsdommer

- Rt. 1884 s. 41
- Rt. 1923 II s. 48
- Rt. 1951 s. 283
- Rt. 1954 s. 213
- Rt. 1959 s. 213
- Rt. 1961 s. 1114
- Rt. 1962 s. 712
- Rt. 1964 s. 261
- Rt. 1969 s. 613 (Brønnøysund havnevesen)
- Rt. 1979 s. 37 (Skjeberg)
- Rt. 1985 s. 1128 (Rugsund)
- Rt. 1987 s. 629 (Oksval Båthavn)



Rt. 1989 s. 285 (Os båtklubb)

Rt. 1969 s. 157

Rt. 1996 s. 1457

Rt. 1998 s. 1164 (Furumoasaken)

Rt. 2005 s. 1577 (Florø gård)

Rt. 2007 s. 102 (Holmedommen)

#### 4.2.2 Underrettsdommer

RG 1952 s. 57 (Steigen herredsrett)

RG 1979 s. 1042 (Agder lagmannsrett)

Eidsivating lagmannsretts dom av 16. september 1983.

Ytre Sogn heradsretts dom av 6.mai 1986.

RG 1996 s. 702 (Horten herredsrett)

LA-1993-1011 (Agder lagmannsrett) (Tokenes Bryggeforening)

RG 1998 1008 (Eidsivating lagmannsrett)

TSAFO-2006-99133 (Sandefjord tingrett)

### 4.3 Forarbeider

#### 4.3.1 NOU

Sivillovbokutvalget i rådsegn 2 ”Om eieomsretten i grannhøve” 1957

NOU 1976:27 Endringsforslaget til plan- og bygningsloven

NOU 1982:19 Generelle lovregler om erstatning for forurensningsskade

NOU 1988:16 Eieomsgrenser og administrative inndelingsgrenser

NOU 2003:14 Bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven II

NOU 2005.12 Mer effektiv bygningslovgivning II

#### 4.3.2 Odelstingsproposisjoner

Ot.prp.nr. 2 (1957)

Om lov om friluftslivet

Ot.prp. nr. 33 (1988-1989)

Vern mot forurensninger og om avfall

(forurensningsloven) m.v. (Erstatningsansvar ved forurensningsskade) (Endringslov)

Ot.prp. nr. 32 (2007-2008)	Om lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (plandelen)
Ot.prp. nr. 45 (2007-2008)	Om lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (byggesaksdelen)

#### 4.4 Bøker

Falkanger, Thor *Eierrådighet og samfunnskontroll* 3.utg. Oslo, 1985.

Falkanger, Thor og Aage Falkanger *Tingsrett* 6.utg. Oslo, 2007.

Fleischer, Carl Fleischer *Strandloven* Oslo, 1972.

*Knophs oversikt over Norges rett* 12.utg. Bergen, 2003.

Myklebust, Leiv *Strand- og sjøområde Regelverk for bruk og forvaltning* Oslo, 1993.

Rogstad, Daniel *Reguleringsplaner – innhold og virkninger* Oslo/Ås, 1999.

Stavang Endre *Naborettens forurensningsansvar* Oslo, 1999.

#### 4.5 Artikler

Askeland, Bjarte «*Uturvanderegelen*» i *nabol. §2 første ledd* I: Jussens Venner. 1996 s. 326-373.

Aulstad, Johan Greger *Retsspørsmål knyttet til planvedtak og dispensasjonsvedtak i medhold av plan- og bygningsloven der kommunen selv eier grunn eller har andre private interesser i området* I: Festskrift til Carl August Fleischer; dog ferd er ei det Bedste.. 2006 s. 39-57.

Austenå, Torgeir *Eigedomsrett til og disposisjonsrett over land og vatn i strandsona* I: Lov og Rett. 1983, s.3-18.

Austenå, Torgeir *Eiendoms- og rettighetsforhold i strandsonen* I: Kart Og plan. B 50 Årg. 82 nr 4, 1990 s. 255-258.

Belsheim, Kåre *Akvakultur, strandrett og oreigning* I: Kart og Plan. B. 40 Årg. 79 nr. 4, 1987 s. 395-399.

Bjørnvik, Arve Martin *Allemannsretten til fri ferdsel – grunnlag for adkomstrett til hytte fritidseiendom?* I: Jussens Venner. Nr. 1, 2005 s. 1-18.

Backer, Inge Lorange *Allemannsretten i dag* I: Lov og Rett. Nr.8, 2007 s. 451-470.

Falkanger, Thor *Naboretten – enkelte hovedpunkter* I: Jussens Venner. 1980 s. 247-288.

Fleischer, Carl August «Rettighet» kontra «interesse» i norsk rett og rettsutvikling I: Tidsskrift for rettsvitenskap. 1987 s. 244-266.

Holgersen, Gudrun *Skjønnhetshensyn etter bygningsloven og granneloven* Lov og Rett. 1987, s. 451-473.

Innjord, Frode A. og Egil Jarslett *Allmennhetens ferdselsrett i strandsonen* I: Tidsskrift for Eiendomsrett. Nr. 2 2006 s. 79-104.

Lunde, Tore *Strandhogg i strandretten og særleg om utfyllingsretten til strandeigaren* I: Festskrift til Per Stavang 1998 s. 731-747.

Løvold, Vibeke *Høyesterettsdom om allmennhetens rett til bading mv – tolking av friluftsløven §§ 7, 8 og 9* I: Tidsskrift for Eiendomsrett. Nr. 4, 2007, s.229-230.

Neergaard, Erik *Eiendomsrett i sjø – særlig i relasjon til akvakulturnæringen* I: Kart og Plan. B. 44 Årg. 76 nr. 4, 1984 s. 317-125.

Neergaard, Erik *Eiendomsrett og grenser i sjø* I: Kart og plan. B. 46 Årg. 78 nr. 2, 1986 s. 131-136.

Nordtveit, Ernst *Grenser for fast eiendom* I: Jussens Venner. 1990 s. 23

Rogstad, Daniel «*Strandretten*» - noen synspunkter I: Kart og plan. B. 47 Årg. 79, nr. 6, 1987 s. 593-598.

Rygg, Ola *Rettigheter i strandsonen* I: Lov og Rett 1990 s. 273-280.

Reusch, Marianne *Høyesteretts kjennelse av 1. desember 2005 – Florø havn.*

*Eiendomsrettens utstrekning mot sjøen – utfyllingsretten* I: Nytt i privatretten Nr. 1, 2006 s. 22-23.

#### 4.6 Personlig meddelelse

Falkanger, Thor. E-post. 9. april 2008.

Stavang, Endre. Samtale. 11. april 2008.

#### 4.7 Annet

Rundskriv, H-7/97; *Om endringer av estetikkbestemmelser i plan- og bygningsloven* Gjort oppmerksom på av Ann Kristin Solheim Våkråk hos Fylkesmann i Oslo. (Hentet fra [www.regjeringen.no](http://www.regjeringen.no))

Neergaard, Erik *Eiendomsgrenser i sjø* Konkurrerende bruk av kystsonen. Prosjektrapport 6. NIVA/ NLH 1985 (Hentet fra Lovdata.)

